



### *Новости законодательства*

#### **1. Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

Вступил в силу с 1 мая 2022 года.

Расширены полномочия Правительства РФ в области регулирования градостроительных, земельных и иных отношений, в отношении объектов транспортной инфраструктуры и иных объектов капитального строительства.

В частности, установлено, что в 2022 году Правительство РФ вправе принимать решения, предусматривающие:

особенности выдачи федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальными органами заключений об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, разрешений на застройку земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, на размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений в пределах горного отвода, а также случаи, при которых выдача таких заключений, разрешений не требуется;

случаи, при которых при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства не требуется согласование федерального органа исполнительной власти в области рыболовства (за исключением случаев, при которых строительство, реконструкция объекта капитального строительства оказывают негативное воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания), территориального органа федерального органа исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

В 2022 году Правительство РФ вправе принимать решения, устанавливающие особенности порядка определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, на территориях, подлежащих воздействию изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, до установления критериев определения территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на указанных территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

Кроме того, в перечень приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры включены:

магистральные газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы, а также объекты магистральной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются в соответствии с утвержденным

Правительством РФ комплексным планом модернизации и расширения магистральной инфраструктуры;

объекты социальной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами РФ, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов РФ в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, в целях сокращения дефицита таких объектов на территориях субъекта РФ, муниципального образования;

объекты промышленной инфраструктуры, строительство, реконструкция которых осуществляются в целях создания, внедрения и развития импортозамещающих, ресурсосберегающих, экологически безопасных технологий, производства продукции, не имеющей российских аналогов, производства инновационных, энергоэффективных строительных материалов.

Также установлены отдельные особенности осуществления градостроительной, кадастровой деятельности, осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданный линейный объект.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**2. Приказ Росреестра от 14.12.2021 №П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».**

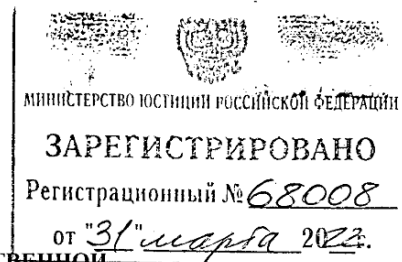


ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

Москва

*14 декабря 2021*



*№П/0592*

**Об утверждении формы и состава сведений межевого плана,  
требований к его подготовке**

В соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344), пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2021, № 47, ст. 7848), п р и к а з ы в а ю :

**1. Утвердить:**

форму межевого плана согласно приложению № 1 к настоящему приказу;  
требования к подготовке межевого плана и состав содержащихся в нем сведений согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

**2. Установить, что в течение девяти месяцев с даты вступления в силу настоящего приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены межевые планы, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, в соответствии с формой и требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа.**



3. Настоящий приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (зарегистрирован Минюстом России 20 января 2016 г., регистрационный № 40651) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 23 ноября 2016 г. № 742 (зарегистрирован Минюстом России 16 декабря 2016 г., регистрационный № 44772), от 9 августа 2018 г. № 418 (зарегистрирован Минюстом России 8 октября 2018 г., регистрационный № 52351), от 14 декабря 2018 г. № 710 (зарегистрирован Минюстом России 29 января 2019 г., регистрационный № 53615).

Руководитель



О.А. Скуфинский

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1  
к приказу Росреестра  
от «14» декабря 2021 г. № П/0592

### ФОРМА МЕЖЕВОГО ПЛАНА

<b>МЕЖЕВОЙ ПЛАН</b>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Дата подготовки межевого плана «     »     г.</b>
<b>2. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> _____
<b>3. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>
В отношении физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) _____
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) _____, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): _____
и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) индивидуального предпринимателя _____
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность _____
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование _____
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) _____
идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____
В отношении иностранного юридического лица:
полное наименование _____
страна регистрации (инкорпорации) _____
<b>4. Сведения о кадастровом инженере:</b>
Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) _____
и основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): _____
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр _____
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер _____
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) _____
Контактный телефон _____

**3. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».**

Обновлены форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений.

Приказ вступает в силу со дня признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

В течение 9 месяцев с даты вступления в силу нового Приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и/или регистрации прав могут быть представлены технические планы, подготовленные и подписанные УКЭП кадастрового инженера в соответствии с формой и требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до дня вступления в силу Приказа.

**4. Приказ Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»**

Утверждена форма декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, составу содержащихся в ней сведений.

Вступает в силу с даты признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (зарегистрирован Минюстом России 2 марта 2016 г., регистрационный № 41304) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 1 ноября 2016 г. № 689 (зарегистрирован Минюстом России 12 декабря 2016 г., регистрационный № 44677), от 9 августа 2018 г. № 418 (зарегистрирован Минюстом России 8 октября 2018 г., регистрационный № 52351), от 14 декабря 2018 г. № 710 (зарегистрирован Минюстом России 29 января 2019 г., регистрационный № 53615), от 26 марта 2019 г. № 166 (зарегистрирован Минюстом России 8 июля 2019 г., регистрационный № 55172), от 25 сентября 2019 г. № 592 (зарегистрирован Минюстом России 27 декабря 2019 г., регистрационный № 57021).

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

**1. Письмо Росреестра от 06.05.2022 № 07-02100/22@ «О сроке выполнения кадастровых работ в отношении некоторых земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости».**

Федеральным законом от 1 мая 2022 года № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в статью 36 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (дополнена частями 7.1 и 7.2).

Данные изменения касаются срока выполнения кадастровых работ по договору подряда на выполнение работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, который не должен превышать трех рабочих дней.

За исключением случаев, если при выполнении поименованных кадастровых работ в соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» требуется проведение обязательного согласования местоположения границ земельного участка. В данном случае указанный срок не включает в себя срок, который требуется для проведения такого согласования.

**2. Информационное письмо Росреестра от 13.05.2022 № 18-01230/22@ «О возможности оплаты кадастровых работ после внесения сведений в ЕГРН».**

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

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

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

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

№  
**13.05.2022** **18-01230/22@**  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управления Росреестра  
по субъектам  
Российской Федерации  
(по списку)

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

[sevreestr@sev.gov.ru](mailto:sevreestr@sev.gov.ru)

Государственный комитет  
по государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

[gkreg@gkreg.rk.gov.ru](mailto:gkreg@gkreg.rk.gov.ru)

О возможности оплаты кадастровых работ  
после внесения сведений в ЕГРН

Управление кадастровых работ и землеустройства Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в целях доведения соответствующей информации до правообладателей объектов недвижимости, кадастровых инженеров отмечает следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена возможность осуществления оплаты услуг кадастровых инженеров в полном объеме только после государственного кадастрового учета (или) государственной

регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы.

При этом заказчики кадастровых работ и кадастровые инженеры не ограничены в выборе вида оплаты за выполнение кадастровых работ, в том числе с использованием безналичных расчетов и аккредитива при расчетах. Такие условия также могут быть отражены в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Начальник Управления  
кадастровых работ и землеустройства



М.Д. Харитов

Пожидаева С.В.  
8(495)5310800\*1730

**3. Информационное письмо Росреестра от 11.05.2022 № 14-3700-АБ/22 о вступлении в силу изменений, внесенных в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».**

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

**11.05.2022 № 14-3700-АБ/22**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии доводит до сведения следующее.

01.05.2022 вступил в силу Федеральный закон от 01.05.2022 № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 124-ФЗ), которым внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), предусматривающие:

*установление сроков осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов бытовой недвижимости – соответственно три или пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав или многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) заявления и документов (часть 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ);*

*изменение основных сведений о сооружении в результате его капитального ремонта, в связи с чем также уточнен порядок подготовки декларации об объекте недвижимости (декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения), а также порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (осуществляются по установленным Законом № 218-ФЗ правилам осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае реконструкции зданий, сооружений, при которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется разрешение на строительство) (часть 2 статьи 8, часть 11 статьи 24, часть 35 статьи 70 Закона № 218-ФЗ);*

*установление для случая реконструкции линейного объекта, предусматривающей изменение участка (участков) или части (частей) линейного объекта:*

- порядка подготовки технического плана – сведения о линейном объекте, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке, указываются

в техническом плане линейного объекта на основании представленной заказчиком кадастровых работ *проектной документации*, содержащей сведения о линейном объекте и *подготовленной в связи с реконструкцией соответствующих участка (участков) или части (частей) линейного объекта*; допускается указание в техническом плане *координат характерных точек контура линейного объекта только в отношении реконструированных участка (участков) или части (частей)* (часть 18 статьи 24 Закона № 218-ФЗ);

- лиц, уполномоченных на обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик линейного объекта – указанных в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ *органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, либо собственника объекта недвижимости* (часть 21 статьи 40 Закона № 218-ФЗ);

- если требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон линейного объекта – *снятие* органом регистрации прав с *государственного кадастрового учета земельного участка*, на котором были расположены такие участок (участки) или часть (части) линейного объекта, осуществление *государственной регистрации прекращения зарегистрированного права собственности на земельный участок*, ранее образованный для размещения реконструированных участка (участков) или части (частей) линейного объекта, по заявлению собственника земельного участка (часть 34 статьи 70 Закона № 218-ФЗ);

получение органом регистрации прав путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства помимо документов, указанных в части 2.1 статьи 48 Закона № 218-ФЗ, также *и иных документов и сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав* (при наличии таких документов и сведений); при этом *проверка на предмет достоверности указанных документов и сведений органом регистрации прав не осуществляется* (часть 2.2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ).

29.06.2022 вступают в силу изменения, внесенные в Закон № 218-ФЗ Федеральным законом от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающие:

исключение из числа способов представления в орган регистрации прав документов в форме документов на бумажном носителе их направление посредством почтового отправления (часть 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ);

порядок действий МФЦ при получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе (часть 13 статьи 18 Закона № 218-ФЗ);

установление случаев, при которых в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к



нему документов в форме документов на бумажном носителе должно быть отказано непосредственно в момент их представления посредством личного обращения (часть 15 статьи 18 Закона № 218-ФЗ);

уточнение основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренного пунктом 6 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ;

удостоверение государственного кадастрового учета, государственной регистрации сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (часть 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ);

исключение ответственности:

- органа регистрации прав за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании созданных и переданных в орган регистрации прав МФЦ электронных образов документов в случае нарушения таким МФЦ требований, установленных частями 13 и 15 статьи 18 Закона № 218-ФЗ (часть 3 статьи 66 Закона № 218-ФЗ);

- государственного регистратора прав за государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, осуществленные им на основании переданных в орган регистрации прав МФЦ электронных образов документов, в случае нарушения таким МФЦ требований, установленных частями 13 и 15 статьи 18 Закона № 218-ФЗ (часть 5 статьи 67 Закона № 218-ФЗ).

Руководителям (и.о. руководителей) территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо довести до сведения государственных регистраторов прав изложенную в настоящем письме информацию и обеспечить контроль за соблюдением норм действующего законодательства.



А.И. Бутовецкий

#### 4. Информационное письмо Росреестра от 14.04.2022 № 19-00453/22 о направлении информации об использовании федерального портала пространственных данных.

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

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

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

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**14.04.2022 № 19-00453/22**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям  
(и.о. руководителя)  
территориальных органов  
Росреестра

Директорам (и.о. директоров)  
филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Управление государственной  
регистрации права  
и кадастра Севастополя

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

О направлении информации об использовании  
федерального портала пространственных данных

Управление геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с поручением руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 15.02.2022 № ОС-012/22 и в рамках исполнения пункта 17 подпроекта 2 «Картографическое обеспечение» дорожной карты реализации мероприятий по проекту «Наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями» на 2022 – 2024 год направляет информацию о возможностях использования федерального портала пространственных данных (далее – ФППД), в том числе с целью ознакомления с информацией о наличии в федеральном фонде пространственных данных актуальных материалов.

При возникновении вопросов по использованию ФППД необходимо обращаться по адресу электронной почты: [999@nsdi.rosreestr.ru](mailto:999@nsdi.rosreestr.ru) или по телефону службы поддержки ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» (495) 456-91-27.

Приложение: на 3 л.

Начальник Управления  
геодезии и картографии



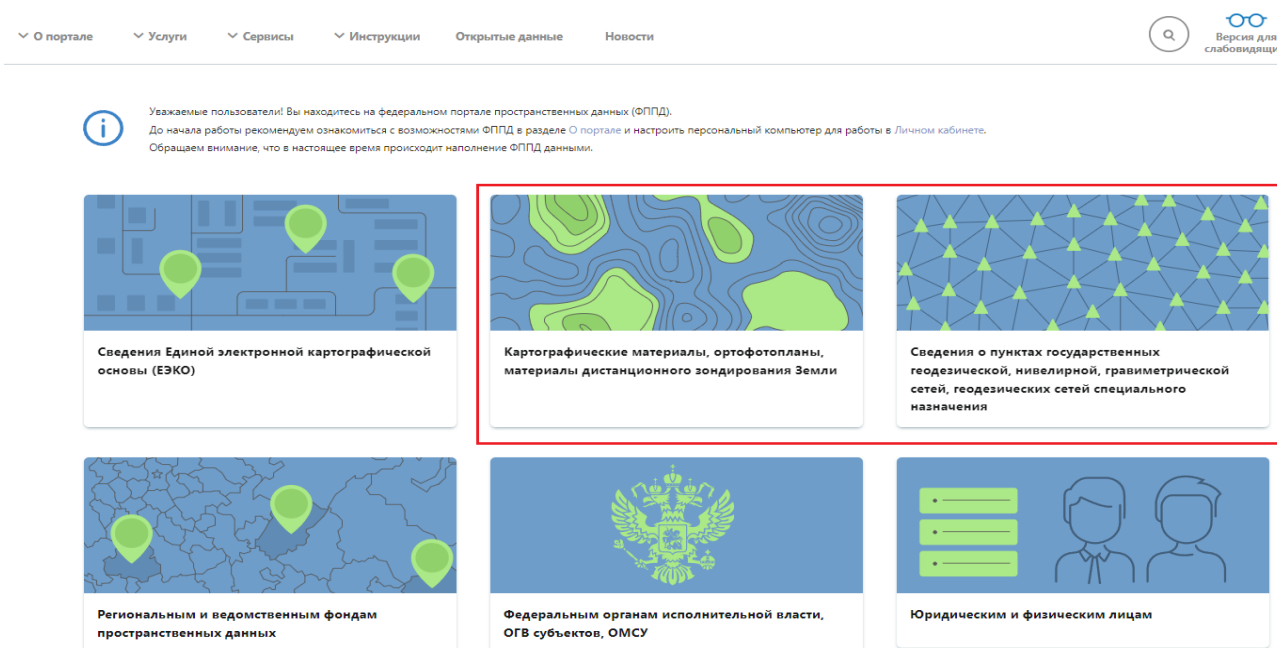
Д.Г. Исмаилова

## Использование федерального портала пространственных данных, в том числе с целью ознакомления с информацией о наличии в федеральном фонде пространственных данных актуальных материалов

Федеральный портал пространственных данных (Портал) представляет из себя интернет-витрину, которая позволяет иметь полную информацию об обеспеченности территории Российской Федерации картографическими и геодезическими материалами, содержащимися в федеральном фонде пространственных данных (ФФПД), а также в иных государственных фондах пространственных данных, с возможностью их оперативного получения.

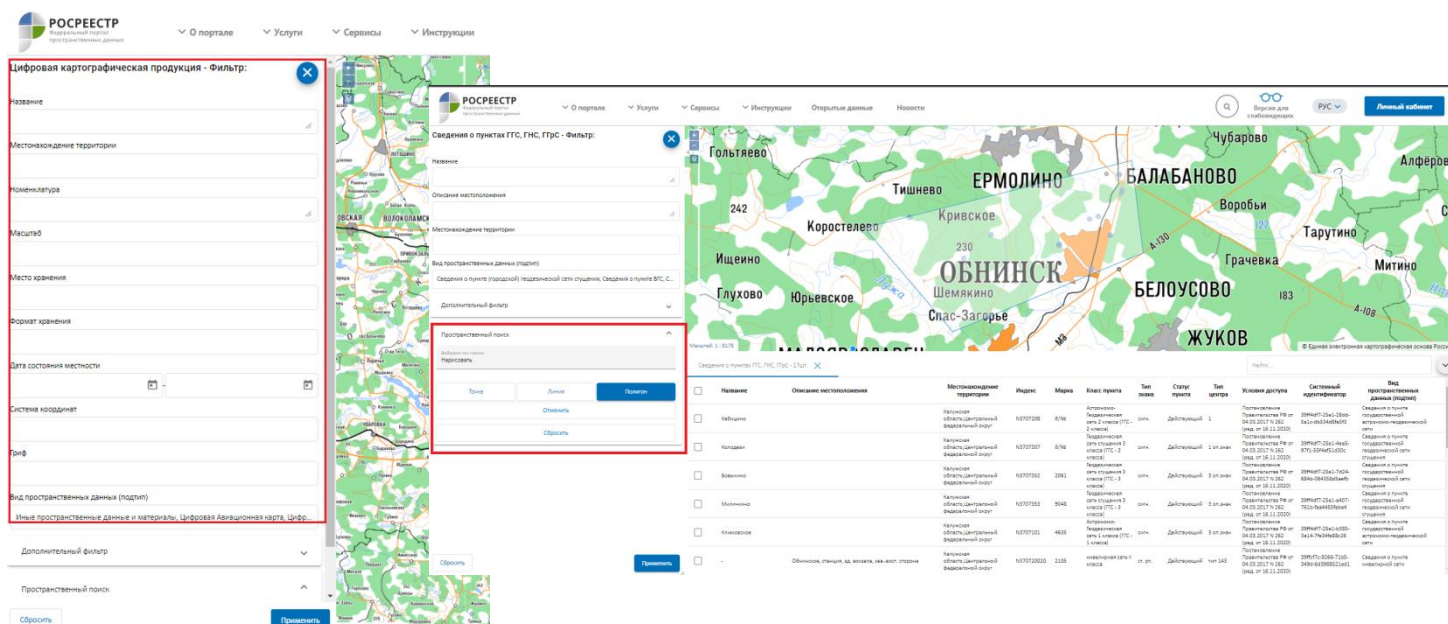
Портал размещен в сети Интернет по адресу: <https://portal.fppd.cgkipd.ru/main>.

По данному адресу доступен просмотр сведений в отношении пространственных данных и материалов, содержащимися в ФФПД (пространственные метаданные). Пространственные метаданные размещены в блоках «Картографические материалы, ортофотопланы, материалы дистанционного зондирования Земли», «Сведения о пунктах государственной геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей, геодезических сетей специального назначения»).



Для просмотра необходимых пространственных метаданных рекомендуем использовать инструменты поиска:

- по геометрии (инструменты: «точка», «линия», «полигон»), выделив необходимую территорию;
- по параметрам: название, субъект Российской Федерации, масштаб и др.



После использования инструментов поиска результат выборки будет отображаться в виде таблицы с основными характеристиками пространственных данных:

Цифровая картографическая продукция - 2104шт.

<input type="checkbox"/>	Название	Местонахождение территории	Номенклатура ↑	Масштаб	Место хранения	Формат хранения	Дата состояния местности	Дата создания	Система координат	Правообладатель	Организация-изготовитель	Гриф ↑	Дата обновления	Условия доступа	Системный идентификатор
<input type="checkbox"/>	Открытая цифровая навигационная карта	Алтайский край, Сибирский федеральный округ	N-45-125	1:100 000	РО по Новосибирской области	SXF	01.01.2006	01.01.2010	Система координат 95 года (плоская прямоугольная)	ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	Не установлено	Для открытого опубликования	Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 262 (ред. от 16.11.2020)		3a0112c8-2684-02100b-49a7843e5a3
<input type="checkbox"/>	Открытая цифровая навигационная карта	Алтайский край, Республика Алтай, Сибирский федеральный округ	N-45-126	1:100 000	РО по Новосибирской области	SXF	01.01.2006	01.01.2010	Система координат 95 года (плоская прямоугольная)	ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	Не установлено	Для открытого опубликования	Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 262 (ред. от 16.11.2020)		3a0112c8-2684-7216159-9783913a369
<input type="checkbox"/>	Открытая цифровая навигационная карта	Алтайский край, Кемеровская область, Республика Алтай, Сибирский федеральный округ	N-45-127	1:100 000	РО по Новосибирской области	SXF	01.01.2006	01.01.2010	Система координат 95 года (плоская прямоугольная)	ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	Не установлено	Для открытого опубликования	Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 262 (ред. от 16.11.2020)		3a0112c8-2684-a31a-2412-2067d1a1259e
<input type="checkbox"/>	Открытая цифровая навигационная карта	Алтайский край, Кемеровская область, Республика Алтай, Сибирский федеральный округ	N-45-127	1:100 000	РО по Новосибирской области	SXF	01.01.2011	01.01.2011	Система координат 95 года (плоская прямоугольная)	ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД"	Не установлено	Для открытого опубликования	Постановление Правительства РФ от 04.03.2017 N 262 (ред. от 16.11.2020)		3a0112c8-2684-df17371-e18579ee266

Количество просматриваемых на данной странице пространственных метаданных составляет не более 5 000 единиц хранения по одному запросу.

Для увеличения количества одновременно просматриваемых метаданных необходимо конкретизировать (уменьшить) запрос или зарегистрироваться в личном кабинете ФППД, для чего необходимо:

1) установить защищенное соединение – скачать и установить Chromium-GOST с одновременной установкой сертифицированного программного обеспечения «КриптоПро CSP» или скачать и установить «Континент TLS-клиент».

Инструкция по подключению размещена на Портале в разделе «Инструкции» - «Инструкция по защищенному подключению пользователя к ГИС ФППД».

2) создать учетную запись на Портале в следующем порядке:

Инструкция по регистрации в личном кабинете размещена на Портале в разделе «Инструкции» - «Личный кабинет».

3) Оформить заявление о получении пространственных данных и материалов ФФПД.

Также на Портале размещены пространственные метаданные, содержащиеся в фондах пространственных данных субъектов Российской Федерации и ведомственных фондах пространственных данных, информация о которых предоставляется фондодержателями таких фондов в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».

Для просмотра таких метаданных необходимо установить соответствующий фильтр в поле «Место хранения», выбрав интересуемый фонд пространственных данных.

Сведения о пространственных метаданных, содержащихся в фондах пространственных данных субъектов Российской Федерации, и ведомственных фондах пространственных данных, недоступны для их предоставления заявителями через Портал. Для их получения необходимо обратиться в соответствующий фонд пространственных данных.

В случае возникновения вопросов или сложностей по использованию Портала рекомендуем обратиться по адресу электронной почты [999@nsdi.rosreestr.ru](mailto:999@nsdi.rosreestr.ru) или по телефону службы поддержки ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» (495) 456-91-27.



**5. Информационное письмо Росреестра от 06.05.2022 № 09-00222/22 о направлении ответов на вопросы застройщиков в рамках «открытого диалога».**

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

Руководителям территориальных  
органов Росреестра

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

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

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

06.05.2022 № 09-00222/22

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

Управление международного сотрудничества, информационной политики и специальных проектов направляет ответы на поступившие в адрес Росреестра вопросы, не рассмотренные в ходе состоявшегося 05.04.2022 между Росреестром, Общественным советом и застройщиками «открытого диалога» по вопросам снижения административных барьеров в строительной отрасли.

Прошу довести указанные материалы до застройщиков вашего региона, принимавших участие в мероприятии.

Приложение: по СЭД.

*С уважением,*

Начальник Управления  
международного сотрудничества,  
информационной политики  
и специальных проектов



С.Н. Дуброва

## Ответы на вопросы в рамках проведения Открытого диалога

Отправитель	Вопрос	Ответ
АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (Республика Мордовия)	<p>Вопрос про отклонения общей площади здания по проекту и по результатам выполнения кадастровых работ.</p> <p>Разработка Проектной документации на многоквартирный дом осуществляется на основании Свода правил СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные". Согласно СП площадь здания (площадь жилого здания) определяют как сумму площадей этажей. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включают. Площадь здания в техническом плане подсчитывается в соответствии с Приказом П/0393 от 23.10.2020 как сумма площади этажей в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Согласно п.5 Приказа площадь жилого или нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.</p> <p>Получается, что разрешение на строительство выдается на основании проектной документации, где общая площадь здания подсчитана без учета площади технических этажей.</p> <p>В разрешении на ввод общая площадь здания указана на основании технического плана, с учетом площади технических этажей.</p> <p>Просим пояснить, является ли разная методика подсчета площадей основанием для приостановления кадастрового учета по п.61 ст.26 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p>	<p>В соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (пп. 1, 10), площадь многоквартирного дома определяется по правилам, установленным для определения площади жилых зданий с учетом положений пунктов 2 – 7, 10.1 – 10.4, 13 указанных Требований.</p> <p>При этом согласно пункту 10.1 Требований не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.</p> <p>Таким образом, Требованиями предусмотрен порядок определения площади многоквартирного дома, аналогичный указанному в Своде правил СП 54.13330.2016.</p> <p>Учитывая положения части 14 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), указанная в техническом плане определенная кадастровым инженером площадь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома является предметом правовой экспертизы с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (т.е. ее величина не должна отличаться более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство).</p>
Строительный холдинг «Термодом» (Пензенская область)	Невозможность регистрации сетей, введенных в эксплуатацию до 2015 г., в связи с отсутствием разрешений на ввод в эксплуатацию и отсутствием данной информации в разрешительной документации на МКД, для последующей передачи сетей в общее имущество собственников многоквартирного дома.	Согласно части 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (13.07.2015), сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

		<p>Обращаем внимание на то, что указанные положения статьи 71 Закона № 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015.</p> <p>С учетом положений части 5 статьи 71 Закона № 218-ФЗ, согласно которой в случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о линейном сооружении (за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана линейных объектов, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015, используются сведения как разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так и сведения проектной и (или) исполнительной документации. В приложение к техническому плану включаются копии только разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.</p> <p>В рассматриваемом случае в отличие от общих правил, установленных статьей 24 Закона № 218-ФЗ, исполнительная документация может применяться кадастровым инженером не только для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (земельных участках), но и для указания в техническом плане иных характеристик такого сооружения, в частности протяженности линейного сооружения, если исполнительная документация содержит такие сведения.</p> <p>Также обращаем внимание на то, что в отношении таких линейных сооружений допускается применение исполнительной документации не только совместно с проектной документацией, но и в отсутствие проектной документации, технический план такого линейного сооружения может быть подготовлен на основании только исполнительной документации, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.</p>
А.В. Ситник, генеральный директор ООО «Инвестиционно- строительная компания	Сокращение сроков государственной регистрации договоров долевого участия в эл. виде.	В соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок регистрации первого договора участия в долевом строительстве составляет 7 рабочих дней со дня поступления в орган регистрации прав (9 – со дня приема заявления МФЦ); последующих договоров – 5 со дня поступления в орган регистрации прав (7 – со дня приема заявления в МФЦ), в электронной форме – в течение 3 рабочих дней, следующих за днем поступления соответствующих документов.



«ПАТРОКЛ»), (Приморский край)		<p>Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены в рабочих днях и являются предельными. Действующее законодательство не препятствует осуществлению учетно-регистрационных действий в более короткие сроки при наличии технической возможности в соответствующих территориальных органах.</p>
Е.И. Малк, начальник юридического отдела ООО «НОВЫЙ ДОМ»	<p>На земельном участке построено 3 многоквартирных дома. Земельный участок принадлежит на праве собственности застройщику. Как осуществить раздел земельного участка под каждый многоквартирный дом и передать земельный участок собственникам помещений в многоквартирном доме?</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных</p>

		<p>слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, образование земельных участков, в том числе находящихся в частной собственности, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе в иных целях, не связанных с реализацией прав собственников помещений в многоквартирном доме. В указанном случае образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается.</p> <p>Указанный вывод также подтверждается определением Верховного суда Российской Федерации от 27 ноября 2018 г. № 309-ЭС18-18921. Вместе с тем в соответствии с изменениями, предусмотренными Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу 1 сентября 2022 г.), образование земельного участка, занятого многоквартирным домом, допускается как на основании утвержденного проекта межевания территории, так и на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при соблюдении публичные слушания в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности). Согласно положениям статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;</li> <li>- со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</li> </ul> <p>В соответствии с пунктом 162 приказа Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи</p>
--	--	--

		<p>на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее –Порядок) если жилое или нежилое помещение, машино-место входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном (предоставленном) для строительства и (или) эксплуатации исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащем застройщику на праве собственности, при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме также осуществляются следующие действия: запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка; в отношении данного земельного участка вносятся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика.</p>
<p>ООО СЗ Строительная компания «Строймастер»</p>	<p>Как максимально сократить количество приостановок? Как упростить/ускорить процесс односторонней передачи объектов?</p>	<p>Основания для приостановления учетно-регистрационных действий установлены частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. При этом Закон № 218-ФЗ устанавливает также пределы правовой экспертизы, в том числе частями 3.2, 3.3 статьи 48 Закона № 218-ФЗ установлены пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, на предмет наличия оснований для приостановления, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Росреестр работает над повышением эффективности деятельности ведомства, качества и скорости предоставления услуг, их переводу в цифровой формат в интересах заявителей. Использование в XML-формате примерных форм договоров будет актуально кредитным организациям и застройщикам для дистанционного оказания услуг, связанных с заключением ипотечных сделок, а также для оперативного осуществления государственной регистрации в Росреестре. Это позволит сделать регистрацию электронной ипотеки еще удобнее для профессионального сообщества и доступнее для людей.</p> <p>Росреестром проводится комплексная работа, которая включает оптимизацию процессов оказания услуг и модернизацию сервисов, стандартизацию и унификацию схем технологических процессов, влечет сокращение сроков оказания услуг ведомства в учетно-регистрационной сфере.</p>

<p>Головкина Ирина Юрьевна, руководитель подразделения правовой поддержки филиала «Брусника» (Новосибирск)</p>	<p>С 29.06.2022 вступит в силу новая редакция статьи 28 Закона о регистрации, в которой исключено удостоверение государственной регистрации посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Регистрационные действия будут удостоверяться только выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>Каким образом будет выглядеть и что содержать выписка, удостоверяющая государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, соглашений об уступке прав по таким договорам?</p> <p>Форма выписки будет отличаться от выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве?</p>	<p>В связи с принятием Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступающим в силу с 29.06.2022), предусматривающим внесение изменений в части 1 и 2 статьи 28 Закона № 218-ФЗ, Росреестром принят приказ от 31.03.2022 № П/0115 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – проект приказа).</p> <p>Проектом приказа, в частности, предусмотрено, что в выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, выдаваемую в целях удостоверения осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, включаются сведения об осуществлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, в том числе вид сделки, документы-основания, дата и номер государственной регистрации сделки.</p> <p>В такую выписку будут включаться сведения только о том договоре участия в долевом строительстве (дополнительном соглашении к договору участия в долевом строительстве, договоре уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) и, соответственно, об объекте(ах) и участнике(ах) долевого строительства, в отношении которого осуществлена государственная регистрация.</p>
--	--	--



<p>Медведева Лариса Владиславовна, заместитель генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой-Югория» (ХМАО-Югра)</p>	<p>В свете последних изменений по одновременной постановке на кадастровый учет и государственной регистрации, хотелось бы получить ответы, услышать мнения, а как это будет происходить на практике?</p> <p>Не вопрос, а скорее всего просьба о совершенствовании работы портала. Очень часто бывают сбои при загрузке документов, не работает сайт. Объем передаваемых документов, в частности выгрузка ТП многоквартирных жилых домов создает огромную проблему и иногда занимает несколько дней (особенно проблематичны действия в конце года). Просим обратить внимание</p>	<p>Предусмотренный Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства не применяется к многоквартирным домам или иным объектам недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, многоквартирным домам, созданным жилищно-строительными кооперативами, а также к объектам недвижимости, созданным с привлечением средств застройщиков и лиц, участвовавших в строительстве, реконструкции объектов недвижимости в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, и не достигнувших между собой соглашения о возникновении прав на созданные объекты капитального строительства.</p> <p>Вместе с тем, потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде.</p> <p>Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «болей» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части. Так, если у Вас отсутствует программа, способная</p>
--	---	--

		<p>осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p> <p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
<p>Жевлаков Анатолий Евгеньевич – коммерческий директор ООО СЗ СК «Мегаполис» (Республика Мордовия)</p>	<p>Возможно ли на законодательном уровне решить вопрос о выкупе из государственной и (или) муниципальной собственности в целях строительства многоквартирного жилого дома дополнительного земельного участка на льготных условиях (без проведения торгов, в случаях, когда у имеющегося в частной собственности участка недостаточно общей площади для осуществления строительства)? Необходимость решения данного вопроса обусловлена следующим: В городе Саранске практически вся привлекательная для строительства многоквартирных домов территория застроена домами частного сектора. Поэтому строительным компаниям приходится скупать земельные участки у физических лиц. Но в большинстве случаев размеры приобретенных в собственность земельных участков не позволят осуществить строительство многоквартирного жилого дома с соблюдения всех строительных правил и норм. Поэтому возникает необходимость в увеличении общей площади за счет формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности. В связи с чем, застройщику как заинтересованному лицу приходится готовить все необходимые документы для постановки на государственный кадастровый учет необходимого ему земельного участка. После осуществления учетных действий Администрация г.о. Саранск выставляет образованный участок на аукцион в целях предоставления в аренду неограниченному кругу лиц. На данном этапе возникают факторы риска для застройщика, которые заключаются в возможности выкупа дополнительного земельного участка посторонним лицом. Даже если аукцион для застройщика проходит успешно и заключается договор аренды земельного</p>	<p>По общему правилу продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. При этом само по себе перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности и земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не является способом продажи таких земель и земельных участков, поскольку юридическая природа перераспределения является отличной от продажи земельных участков.</p> <p>Согласно подпункту 9 пункта 9 статьи 3929 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в числе прочего в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образование самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 119 ЗК РФ, за исключением случаев перераспределения земельных участков, предусмотренных подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 3928 ЗК РФ.</p> <p>Таким образом, использование института перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности и земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в случае, когда из таких земель или земельных участков нельзя образовать самостоятельный земельный участок, который может являться предметом торгов по его продаже.</p>

	<p>участка для строительства многоквартирного жилого дома, возникает другая проблема. Объединить земельный участок, находящийся в частной собственности и земельный участок, находящийся в аренде по нормам действующего законодательства невозможно. Поэтому застройщикам приходится осуществлять строительство на нескольких земельных участках с разными видами прав. В последствии также возникнет проблема с возникновением права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме на земельный участок как на общее имущество, поскольку на практике никто объединять земельный участок в последствии не будет.</p> <p>В связи с вышеизложенным предлагается рассмотреть вопрос об урегулировании на законодательном уровне возможности формирования единого земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома уже на первоначальном этапе. Например, путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности застройщика и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности. Что намного бы облегчило процедуру оформления документов как для застройщиков, так для собственников помещений в МКД. Необходимо отметить, что такая ситуация в нашем регионе носит массовый характер</p>	
<p>Аринушкин Валерий Николаевич – директор ООО СЗ «СтройАльянс»</p>	<p>Возможно ли отменить оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права собственности при обращении в орган регистрации прав в порядке части 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»? Данное обстоятельство является одной из причин низкой активности подачи указанных заявлений от Застройщика.</p>	<p>Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>В соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию прав уплачивается государственная пошлина в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>для физических лиц – 2 000 рублей;</li> <li>для организаций – 22 000 рублей.</li> </ul> <p>В соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329, Министерство финансов Российской</p>

		<p>Федерации (Минфин России) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности.</p> <p>Вместе с тем сообщаем, что вопрос об освобождении застройщика от уплаты государственной пошлины в случае представления документов в порядке, установленном частью 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» прорабатывается в рамках исполнения поручения Правительства Российской Федерации от 19.10.2021 № МХ-П49-14755, в связи с чем в Минфин России был направлен соответствующий запрос.</p> <p>Минфин России сообщил, что указанная инициатива не поддерживается.</p>
Данилюк Вероника, Руководитель управления сопровождения продаж и рекламы ГК «Самолет» (Московская область)	Какие требования установлены законодательством в отношении плана создаваемого объекта недвижимого имущества при его подготовке для целей последующей регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства?	Перечень сведений, которые должны быть отображены (в графической форме) на плане объекта долевого строительства установлены пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ; к ним в том числе относятся указанные в соответствии с проектной документацией сведения об основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (например, вид, назначение, количество этажей, общая площадь), основные характеристики жилого или нежилого помещения (например, этаж на котором расположено соответствующее помещение, его назначение, площадь), условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией.
Фролкин Антон Владимирович, Председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Москве	Возможно ли проведение регистрации прав юридических лиц – резидентов, в составе которых имеются лица, относящиеся к недружественным странам (учредители, акционеры), возникших в результате универсального правопреемства?	<p>Учитывая положения пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ, статьи 11 12 ГК, абзац третий п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации возникает с момента завершения реорганизации юридического лица.</p> <p>В связи с тем обстоятельством, что право собственности юридического лица, образованного в результате реорганизации в порядке универсального правопреемства, возникает с момента внесения сведений о таком лице в ЕГРЮЛ, а не с момента государственной регистрации, положения Указов Президента РФ от 01.03.2022 № 81, от 05.03.2022 № 95 не применяются.</p>
Соловых Андрей Викторович, заместитель генерального	На какую дату должна выдаваться выписка из реестра акционеров для представления в регистрирующий орган. Какой срок ее действия? Российское юридическое лицо представило выписку из реестра акционеров, но, среди акционеров	Поскольку согласно Положению о Министерстве финансов Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой



директора по правовым вопросам ГК «МИЦ»	(участников) есть миноритарный акционер (участник) - иностранный гражданин или иностранное юридическое лицо из перечня недружественных стран. Нужно ли раскрывать информацию о таких миноритарных акционерах и каким образом?	<p>деятельности, является Минфин России, о указанным вопросу полагаем целесообразным обратиться в Минфин России и ФНС России.</p> <p>Вместе с тем сообщаем следующее:</p> <p>В соответствии со статьей 46 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» держатель реестра акционеров общества по требованию акционера или номинального держателя акций обязан подтвердить его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров общества, которая не является ценной бумагой.</p> <p>При этом, указанная выписка подтверждает информацию на момент ее выдачи.</p> <p>Вместе с тем, действующее законодательство не содержит ограничений относительно срока представления данного документа в целях государственной регистрации прав.</p> <p>Также полагаем, что в случае необходимости государственный регистратор прав вправе обратиться в налоговые органы с соответствующим межведомственным запросом в порядке пункта 3 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».</p> <p>По вопросу о лицах, в отношении которых необходимо раскрывать информацию, см. также пункт № 12.</p>
Тимофеев Дмитрий Александрович, вице-президента по работе с органами госвласти ГК ПИК	Распространяется ли действие Указа Президента РФ от 01.03.2022 №81 на договоры участия в долевом строительстве если сторонами сделки являются иностранные юридические лица и/или физические лица недружественных государств (застройщик (в том числе, например ПИФ, АО и др. среди которого есть иностранные лица недружественных государств, и участник строительства)?	Учитывая Протокол заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации от 17.03.2022 № 12, при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению регистрационных действий, разрешена регистрация договоров участия в долевом строительстве, любой из сторон которых является резидент (то есть гражданин РФ или иностранный гражданин или лицо без гражданства, имеющие вид на жительство в РФ), а также права собственности участников долевого строительства на основании таких договоров участия в долевом строительстве
Храпина Галина Сергеевна, начальник Управления по регистрации недвижимого имущества ГК ПИК; Госкомрегрстр; Севреестр	Применяются ли действия Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" и Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 "О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранцами кредиторами" в отношении безвозмездных сделок?	<p>Указ № 81 не содержит исключений в отношении безвозмездных сделок.</p> <p>Направлено письмо в Правительственную комиссию по этому вопросу от 24.03.2022 № 14-2205-ОС/22.</p>

<p>Волкова З.Н., руководитель отдела продаж ООО Специализированный застройщик «Мегapolis» (Костромская область)</p>	<p>Возможность (способ, сервис) подачи заявления застройщика и участника долевого строительства о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов непосредственно в Росреестр без использования платных сервисов (платформ) подачи документов (таких как ООО «ЦНС», ООО «Жилищная экосистема ВТБ», «Сделка РФ» и т.д).</p>	<p>Учитывая приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509, заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий представляются в том числе в форме электронных документов и (или) электронных образов документов через:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);</li> <li>- официальный сайт;</li> <li>- а также с использованием веб-сервисов.</li> </ul> <p>Потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде. Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «болей» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части.</p> <p>Так, если у Вас отсутствует программа, способная осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p>
---	--	--

		<p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
<p>Сайдулаев Мурад Камалутдинович, генеральный директор ООО «Мосстрой», (Республика Дагестан)</p>	<p>Возможность осуществления предварительной консультации перед подачей документов на осуществление учетно-регистрационных действий.</p>	<p>Порядок осуществления государственной регистрации определен статьей 29 Закона № 218-ФЗ, в соответствии с которой правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав осуществляется после приема заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов и установления отсутствия основания для возврата таких документов без рассмотрения.</p> <p>Действующим законодательством не предусмотрено осуществление предварительной консультации перед подачей документов на осуществление учетно-регистрационных действий. Вместе с тем, в рамках осуществления приема граждан органом регистрации прав проводится консультирование заявителей в том числе по вопросам, касающимся перечня документов, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий.</p> <p>Решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для осуществления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.</p>

<p>Шихабудинов Халил Магомедхабибович – председатель жилищно-строительного кооператива «Мирра», (Республика Дагестан)</p>	<p>Органы местного самоуправления или уполномоченные организации, осуществляющие выдачу разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения не направляют в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме. Пути решения?</p>	<p>Учитывая положения статьи 40 Закона № 218-ФЗ, застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав для целей постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на созданное им здание (сооружение). В указанном случае учетно-регистрационные действия осуществляются одновременно.</p> <p>Если речь в вопросе идет о МКД (поскольку он не является объектом регистрируемых гражданских прав), постановка его на государственный кадастровый учет должна осуществляться без одновременной государственной регистрации прав на основании направленного в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, заявления и приложенных к нему документов. За непредставление таких документов уполномоченный орган несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Необходимо отметить, что названные заявление и документы до 01.01.2023 могут быть представлены уполномоченным органом в орган регистрации прав в том числе на бумажном носителе.</p>
<p>Организация-застройщик ООО «Галактика» (Ростовская область)</p>	<p>Изменения, вносимые Федеральным Законом от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части исключения с 29.06.2022 удостоверения государственной регистрации сделки, права, ограничений (обременений), возникших на основании сделки, посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе: предлагается формировать выписку из Единого государственного реестра недвижимости при совершении любого учетно-регистрационного действия (в том числе погашении ипотеки), что рационально в целях унификации процессов.</p>	<p>В связи с принятием Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ Росреестром издан приказ от 24.11.2021 № П/0539 «Об установлении порядка и способов направления федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение Единого государственного реестра недвижимости, и его территориальными органами уведомлений при осуществлении регистрационных действий в сфере ипотеки», вступающий в силу с момента признания утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173, от 12.03.2018 № 118 в соответствии с которым в случае погашения регистрационной записи об ипотеке залогодателю и залогодержателю, а в случае выдачи электронной закладной также и депозитарию, осуществляющему хранение электронной закладной будет направляться соответствующее уведомление.</p> <p>Обращаем внимание, что согласно части 12 статьи 53 Закона № 218-ФЗ погашение регистрационной записи об ипотеке и внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав</p>



Свердловская область	<p>застройщик, заключая договоры долевого участия, по объективным причинам не всегда может обеспечить направление договора на государственную регистрацию в электронном виде (в т.ч. в связи с отказом дольщика от оформления ЭЦП). В этом случае процесс регистрации договора значительно затягивается по времени (отсутствие талонов приема в МФЦ на ближайшие дни, время на доставку пакета документов из МФЦ в Росреестр и обратно из Росреестра в МФЦ, более продолжительный нормативный срок обработки пакета документов, представленных в бумажном виде).</p> <p>Предлагается: внести соответствующие изменения в ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, установив единый срок государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – три рабочих дня с момента поступления в орган регистрации прав пакета документов (независимо от способа их направления в орган регистрации прав). Представляется, что сокращение срока регистрации в данном случае не отразится негативно на качестве и полноте правовой экспертизы, проводимой государственным регистратором, поскольку после регистрации Росреестром договора, заключенного с первым дольщиком, при экспертизе последующих договоров проверяется наличие существенных условий договора (застройщик использует в работе типовые формы, содержащие все необходимые условия), идентичность описания объекта между договором и проектом (декларация, поэтажный план) и факт отсутствия заключенного договора на тот же самый объект долевого строительства. Кроме того, отсутствие в настоящее время необходимости для регистратора в межведомственном электронном взаимодействии с «Фондом развития территорий» (в части проверки уплаты взносов застройщиком) привело к некоторому сокращению продолжительности правовой экспертизы договоров долевого участия.</p>	<p>В сроки, предусмотренные статьей 16 Закона № 218-ФЗ, в том числе включены сроки, необходимые для перевода документов, представленных в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных документов (часть 13 статьи 18, часть 3 статьи 21 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ положения, устанавливающие переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, вступают в силу с 29.06.2022.</p>
----------------------	--	---

Свердловская область	<p>Согласно ч.1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>При этом, закон не устанавливает обязательности такой регистрации – ни для дольщика, ни для застройщика. На наш взгляд, это порождает ситуацию некой правовой неопределенности, заключающейся в следующем:</p> <p>а) у объекта недвижимости фактически отсутствует собственник (но при этом вещь не считается бесхозяйной), ведь закон не содержит для такой ситуации исключения в моменте возникновения права, следовательно, по общей норме закона, право дольщика возникает только с момента его регистрации в ЕГРН.</p> <p>б) покупатель квартиры (или иного объекта) в существующем доме, заключая договор купли-продажи, должен зарегистрировать переход права на объект, иначе он не считается собственником, законным владельцем, добросовестным лицом, но при этом должен заплатить продавцу деньги, т.е. исполнить условия договора, оставшись без денег и не приобретя право собственности на купленную квартиру. В отличие от дольщика, который, подписав акт приема-передачи с застройщиком, может далее беспрепятственно владеть и пользоваться объектом, при этом, годами не регистрируя свое право собственности на него. Это различие в определенной степени ставит покупателей квартир на вторичном рынке в неравное положение с дольщиками, приобретающими жилье в новостройках, что с точки зрения принципов законности и справедливости представляется недопустимым.</p> <p>в) отсутствие в ЕГРН зарегистрированного права собственности на объект долевого строительства не ограничивает дольщика во владении и пользовании объектом (и даже в извлечении прибыли из него путем неофициальной сдачи внаем за плату), и при этом избавляет его от необходимости уплаты имущественного налога, поскольку ФНС не располагает сведениями о его имуществе ввиду отсутствия записи в ЕГРН. Учитывая значительные объемы вводимого в эксплуатацию жилья в новостройках за последнее десятилетие в России, можно предположить</p>	<p>Росреестром в рамках исполнения поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. от 19.10.2021 № МХ-П49-14755 о проработке вопросов обеспечения регистрации прав на помещения в многоквартирных домах с целью увеличения налогооблагаемой базы рассматривается вопрос об установлении обязанности представления застройщиком без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона № 218-ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) после его подписания.</p>
----------------------	---	---

	<p>о недополучении бюджетом имущественного налога. Предлагается: в целях устранения сложившейся вышеописанной ситуации, законодательно установить обязательность государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства в течение определенного срока (1-2 года) после ввода дома в эксплуатацию. Если по истечении этого срока в Росреестр не поступит заявление о регистрации права ни от дольщика, ни от застройщика (действующего от имени дольщика), Росреестр вправе запросить копии актов приема-передачи объектов долевого строительства и внести в ЕГРН сведения о праве собственности без заявления – по решению (полномочию) государственного регистратора.</p>	
Северная Осетия – Алания	<p>В случае, если местонахождение дольщика неизвестно, а застройщик уже получил разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - какие законные действия застройщику предпринять для поиска дольщика и соответственно заключения передаточного акта с дольщиком?</p> <p>В случае, если местонахождение дольщика все-таки не удалось установить, каковы действия застройщика в отношении земельного участка, на котором был возведен многоквартирный дом в плане прекращения права застройщика на земельный участок и передачи его дольщикам?</p>	<p>Пункт 162 Порядка ведения ЕГРН устанавливает порядок прекращения права собственности (права аренды) застройщика на земельный участок, на котором расположен МКД, при представлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на этот земельный участок как на общее имущество МКД.</p> <p>В данном случае законодательство РФ не содержит положений, устанавливающих необходимость наличия в ЕГРН сведений о государственной регистрации прав всех участников долевого строительства на соответствующие объекты (квартиры). При этом указанный пункт применяется в случае если МКД земельный участок, сформирован (предоставлен) для строительства и (или) эксплуатации исключительно такого МКД.</p> <p>В этой связи в существующей застройке, если земельный участок под МКД принадлежит застройщику на праве собственности, запись о государственной регистрации его права собственности погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, в отношении указанного земельного участка вносится запись о государственной регистрации общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика. При этом согласно действующей с 14.03.2022 редакции части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при государственной регистрации права собственности на первое помещение в МКД одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН.</p>

Оренбургская область	<p>В качестве вопроса к обсуждению представлено предложение о возможности доработки Единой информационной жилищного строительства для использования ее застройщиками в качестве бесплатной платформы при подаче документов для оказания государственных услуг Росреестра по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (уступки прав требования по ним) и государственной регистрации прав участника долевого строительства, в случае если за государственной регистрацией такого права обращается застройщик в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде.</p> <p>Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «болей» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части.</p> <p>Так, если у Вас отсутствует программа, способная осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p> <p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
----------------------	---	---



Санкт-Петербург	<p>Планируется ли доработка программного комплекса с целью автоматического направления заявителям, подавшим заявления через МФЦ, уведомлений о приостановлении, об отказе в осуществлении регистрационно-учетных действий или о возвращении документов без рассмотрения с указанием причин, послуживших основанием для приостановления, отказа или возвращения без рассмотрения, соответственно?</p>	<p>В соответствии с приказом Росреестра от 26.11.2021 № П/0546 уведомления о приостановлении, отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий выдаются лично в том числе в МФЦ по месту представления заявления, а также направляются в форме электронного документа по указанному в заявлении адресу (адресам) электронной почты при условии, что в заявлении одновременно с иным способом получения документов выбрана графа «(также по адресу электронной почты: (для уведомления о приостановлении, об отказе)» и указан адрес такой почты.</p>
Санкт-Петербург	<p>На портале <a href="http://rosreestr.ru">rosreestr.ru</a> полноценно не работает сервис «Проверка исполнения запроса (заявления) online». По меньшей мере, отсутствуют сведения о статусе заявлений, поданных через МФЦ и номера которых начинаются с MFC?</p>	<p>В III квартале 2021 года в промышленную эксплуатацию выведена новая версия официального сайта Росреестра, в которой реализован поиск обращений по любым атрибутам и вне зависимости от способа их подачи. Также в результате реинжиниринга официального сайта обеспечена возможность направления обращений в Росреестр по всем типам учетно-регистрационных действий.</p> <p>Как ранее уже сообщали, Росреестр предлагает потребителям своих услуг целый ряд способов направления обращений и каждый профессиональный участник рынка может выбрать для себя наиболее подходящий.</p> <p>В скором будущем набор сервисов, предназначенных для информационного взаимодействия Росреестра и профессиональных участников рынка недвижимости, будет расширен за счет создаваемого Росреестром сервиса «Дом из Дома».</p>
Республика Калмыкия	<p>После постановки на учет МКД и подписания актов приема-передачи помещений с участниками долевого строительства, застройщик обращается за прекращением права собственности на земельный участок и прекращением права аренды. Возможно ли исключить обязательное требование к регистрации права собственности всех участников долевого строительства, приобретенных по ипотечному кредитованию? Предлагаемый порядок – с момента регистрации первого права собственности участника долевого строительства. Арендная плата выставляется пока не будет прекращено право аренды либо право собственности застройщика. (ООО "Специализированный застройщик Атлас")</p>	<p>В соответствии с частью 8 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.</p>

		<p>Кроме того, в связи с принятием Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» часть 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ изложена в новой редакции, в соответствии с которой возникший на основании Закона № 214-ФЗ в связи с заключением договора участия в долевом строительстве или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 указанной статьи случаях залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома. Указанные положения применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении этого земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, указанных в части 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.</p> <p>В соответствии с пунктом 162 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, установленного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее – Порядок), запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка.</p> <p>Таким образом, предложение уже учтено в рамках действующего законодательства.</p>
--	--	--

Республика Татарстан	<p>Действие Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» распространено на строительство индивидуальных жилых домов (объектов ИЖС) в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве?</p> <p>Какой порядок регистрации договоров участия в долевом строительстве в отношении таких объектов долевого строительства?</p> <p>Необходимо ли представление на государственную регистрацию плана создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте или достаточно размещенного документа в Единой информационной системе жилищного строительства (часть 2.2 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)?</p> <p>Какой порядок перехода права собственности (права аренды) земельного участка к участникам долевого строительства?</p>	<p>Учитывая положения части 4.2 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, части 2.1 статьи 48 Закона № 218-ФЗ, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства, в орган регистрации прав необходимо в том числе представить план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования.</p> <p>Учитывая положения части 4.5 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, передача застройщиком участнику долевого строительства индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, осуществляется после постановки на государственный кадастровый учет этих объектов недвижимости при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Перечень документов, необходимых для осуществления в указанном случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства и земельный участок установлен частью 11.2 статьи 48 Закона № 214-ФЗ.</p>
----------------------	--	--

Челябинская область	<p>П. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ предусмотрена необходимость получения нотариально удостоверенного согласия супруга для заключения сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации. В отсутствие такого согласия в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации сделки вносится соответствующая запись (ч. 5 ст. 38 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).</p> <p>Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства) с одновременным представлением документов, предусмотренных ст. 48 Закона 218-ФЗ.</p> <p>В случае подачи таких заявлений и документов в электронном виде они представляются сразу после заключения договора долевого участия на площадке застройщика. Таким образом для соблюдения требований ст. 35 СК РФ участнику долевого строительства необходимо предварительно обратиться к нотариусу для оформления согласия супруга на заключение договора долевого участия. При этом в случае если такое согласие оформлено в бумажном виде, после подачи заявлений и документов для проведения государственной регистрации договора долевого участия его необходимо приобщить к основному пакету документов через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.</p> <p>Введение в закон положений, позволяющих оформлять в простой письменной форме согласие супруга на заключение договора долевого участия в простой письменной форме непосредственно у застройщика при подаче документов на государственную регистрацию указанного договора, упростит для потребителей процесс сбора необходимых документов, в том числе исключит расходы на нотариальные сборы, что также сделает более привлекательным электронный способ подачи документов.</p>	<p>Учитывая часть 5 статьи 38 Закона № 218-ФЗ, отсутствие согласия супруга не является основанием для приостановления (отказа) осуществления государственной регистрации права совместной собственности на основании сделки, указанной в пункте 3 статьи 35 Семейного кодекса. В этом случае в ЕГРН вносится соответствующая запись о том, что не представлено согласие супруга на государственную регистрацию.</p> <p>Вопрос об отмене нотариальной формы согласия супруга относится к компетенции Минюста России.</p>
Челябинская область	Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) предусмотрена возможность оформления документарной или электронной	Действующее правовое регулирование не препятствует представлению документов в электронном виде, а также оформлению электронных закладных.



	<p>закладной по выбору банка. В случае оформления закладной в бумажном виде, представление полного пакета документов в электронном виде для регистрации договора участия в долевом строительстве, либо договора купли-продажи объекта, заключенных с использованием кредитных средств, невозможно, поскольку бумажную закладную приходится приобщать к основному пакету в МФЦ.</p> <p>При этом приобщать бумажную закладную необходимо фактически в день подачи заявления на электронную регистрацию, поскольку срок проведения государственной регистрации по документам, представленным в электронном виде, сокращен. Исключение возможности оформления банком документарных закладных упростит процесс предоставления документов для проведения государственной регистрации и увеличит долю государственных услуг Росреестра в электронной форме.</p>	<p>Согласно пункту 4 статьи 10 Закона № 102-ФЗ: если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором в орган регистрации прав представляется закладная; если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная.</p> <p>В этой связи, полагаем, что в случае, если договор участия в долевом строительстве, заключенный с использованием кредитных средств, представляется в орган регистрации прав в электронном виде, в пакет представляемых документов должна быть включена электронная закладная.</p>
Тульская область	<p>Согласно ст. 26 Закона № 218-ФЗ одним из оснований для приостановления учетно-регистрационных действий является случай, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на 5% от площади, указанной в разрешении на строительство. Можно ли внести изменения в данную норму, предусмотрев увеличение изменения площади более чем на 5%?</p>	<p>Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 275-ФЗ) часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ была дополнена пунктами 61, 61.1, которые предусматривают возможность отклонения площади (протяженности) объекта недвижимости, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, техническом плане, площади (протяженности) от указанной в разрешении на строительство до 5 %. Аналогичные значения предусмотрены частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос о предельной величине отклонения площади построенного объекта от проектного значения решался с учетом мнения Минстроя России.</p> <p>Проект Закона № 275-ФЗ прошел все необходимые для его подготовки процедуры, в том числе процедуру общественного обсуждения. По имеющейся информации вышеуказанные изменения были согласованы с Правительством Москвы на стадии работы над проектом Закона № 275-ФЗ.</p> <p>При этом в поступившем вопросе отсутствуют обоснования необходимости увеличения предусмотренных пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ пределов и их значения.</p>
Самарская область	<p>Доступность подачи документов на регистрацию договоров долевого участия через Портал Росреестра, которая в данный момент не реализована.</p>	<p>В III квартале 2021 года в промышленную эксплуатацию выведена новая версия официального сайта Росреестра, в которой реализован поиск обращений по любым атрибутам и вне зависимости от способа их подачи.</p>

		<p>Также в результате реинжиниринга официального сайта обеспечена возможность направления обращений в Росреестр по всем типам учетно-регистрационных действий.</p> <p>Как ранее уже сообщали, Росреестр предлагает потребителям своих услуг целый ряд способов направления обращений и каждый профессиональный участник рынка может выбрать для себя наиболее подходящий.</p> <p>В скором будущем набор сервисов, предназначенных для информационного взаимодействия Росреестра и профессиональных участников рынка недвижимости, будет расширен за счет создаваемого Росреестром сервиса «Дом из Дома».</p>
Чеченская Республика	<p>В получаемой нами выписке из ЕГРН после завершения регистрации права, не отображается штамп, содержащий сведения о сертификате электронной цифровой подписи государственного регистратора прав. С учетом того, что некоторые дольщики хотели бы получать документ с живой подписью, а это практически невозможно, хотел бы узнать о наличии технической возможности обеспечить воспроизведение штампа ЭЦП государственного регистратора прав на выписке из ЕГРН.</p> <p>При подаче документов на регистрацию ДДУ нам необходимо указывать СНИЛС, номер телефона и адрес электронной почты дольщика. Если номер мобильного телефона есть практически у всех, то адрес электронной почты нет почти ни у кого. В связи с этим возможно ли сведения об адресе электронной почты указывать при наличии, а запрос номера СНИЛС реализовать путем автоматического запроса в ПФР через СМЭВ при формировании заявки.</p>	<p>В соответствии с частью 4 статьи 7 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Исходя из содержания пункта 52 Порядка ведения ЕГРН в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости указываются сведения о лице, за которым зарегистрировано вещное право на объект недвижимости (правообладателе объекта недвижимости).</p> <p>При этом пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН при описании правообладателя (в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации) указываются фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также при наличии СНИЛС.</p> <p>Таким образом, указание СНИЛС (при наличии) в качестве обязательного реквизита для идентификации физических лиц предусмотрено действующим законодательством о государственной регистрации недвижимости и СНИЛС вносится в ЕГРН в случае, если представленные документы содержат соответствующую информацию.</p> <p>Обращаем внимание, что в порядке межведомственного информационного взаимодействия внесение сведений о СНИЛС не предусмотрено.</p> <p>По вопросу указания адреса электронной почты сообщаем, что в соответствии с приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310:</p> <p>- реквизит 7.1 формы заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество предусматривает заполнение графы «адрес электронной почты (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)» (приложение № 1);</p>

		<p>- заполнение указанного реквизита является обязательным в соответствии с пунктом 7 Требованиями к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество &lt;...&gt; (приложение № 4).</p>
Предложение от начальника отдела по работе с недвижимостью ООО СЗ «ВМУ-2» Максименко Е.В. (Воронежская область)	<p>Предложение по внесению изменений в действующее законодательство в части:</p> <p>1. Сокращения срока осуществления государственной регистрации права собственности застройщика на помещения в многоквартирных домах, а также срока осуществления государственной регистрации права собственности участника долевого строительства при подаче застройщиком заявления в соответствии с ч. 6 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>2. Освобождения застройщика от уплаты государственной пошлины либо снижения размера государственной пошлины при регистрации права собственности участника долевого строительства при подаче застройщиком заявления в соответствии с ч. 6 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.</p>	<p>1. В случае поступления заявления о государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства этого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в электронной форме государственная регистрация осуществляется в течение трех рабочих дней, следующих за днем поступления соответствующих документов (пункт 13 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены в рабочих днях и являются предельными. Действующее законодательство не препятствует осуществлению учетно-регистрационных действий в более короткие сроки при наличии технической возможности в соответствующих территориальных органах.</p> <p>2. Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию прав уплачивается государственная пошлина в размере:</p> <p>для физических лиц – 2 000 рублей;</p> <p>для организаций – 22 000 рублей.</p> <p>Отмена взимания с застройщика государственной пошлины по данному виду источника доходов бюджетов повлечет за собой выпадающие доходы бюджета.</p> <p>Вместе с тем сообщаем, что вопрос об освобождении застройщика от уплаты государственной пошлины в случае представления документов в порядке, установленном частью 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» прорабатывался в рамках исполнения поручения Правительства</p>



		<p>Российской Федерации от 19.10.2021 № МХ-П49-14755, в связи с чем в Минфин России был направлен соответствующий запрос.</p> <p>Минфин России сообщил, что указанная инициатива не поддерживается. Также сообщаем, что вопрос об освобождении от уплаты государственной пошлины относится к компетенции Минфина России</p>
Вопросы ПАО «ПИК-специализированный застройщик»	<p>1. Госпошлина при регистрации права дольщика по заявлению застройщика</p> <p>В настоящее время Компания ПИК СЗ бесплатно для своих дольщиков проводит регистрацию права собственности дольщика на объекты долевого строительства по заявлению застройщика.</p> <p>В том числе за счет собственных средств осуществляет оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности дольщика.</p> <p>Затраты застройщика по данным статьям уже составили за период xxxx руб. В текущих условиях сложной геополитической обстановки подобные затраты несут значительные издержки для застройщика, в связи с чем считаем необходимым инициировать внесение изменений в законодательство РФ в части снижения затрат на оплату государственной пошлины застройщиком за дольщика, путем отмены оплаты государственной пошлины.</p> <p>2. Депозитный счёт застройщика в Росреестре для автооплаты госпошлины с учетом тенденции на сокращении сроков государственной регистрации сделок с недвижимостью, в том числе проведение пилотного проекта «Электронная ипотека за 24 часа» и последующего внедрения XML-формата ДДУ, ДКП, видим необходимость решения проблемы оперативного поступления денежных средств на оплату государственной пошлины по УИН. На текущий момент оплата госпошлин является многоступенчатым процессом, связанным с необходимостью проведения цепочки казначейских процедур на стороне банка плательщика, что часто не позволяет своевременно «квитировать», отражать факт оплаты государственной пошлины в ГИС ГМП. В целях сокращения сроков проведения платежа, предлагаем разработать альтернативный механизм оплаты государственной пошлины путем открытия застройщиком номинальных депозитарных</p>	<p>1. Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Отмена взимания с застройщика государственной пошлины по данному виду источника доходов бюджетов повлечет за собой выпадающие доходы бюджета.</p> <p>Кроме того, отмена взимания государственной пошлины в отношении застройщика увеличит количество обращений застройщиков и уменьшит количество обращений правообладателей – физических лиц, что приведет к значительному увеличению выпадающих доходов бюджета (требует дополнительной оценки).</p> <p>Также сообщаем, что вопрос об освобождении от уплаты государственной пошлины относится к компетенции Минфина России</p> <p>2,3. Росреестр работает над повышением эффективности деятельности ведомства, качества и скорости предоставления услуг, их переводу в цифровой формат в интересах заявителей. Использование в XML-формате примерных форм договоров будет актуально кредитным организациям и застройщикам для дистанционного оказания услуг, связанных с заключением ипотечных сделок, а также для оперативного осуществления государственной регистрации в Росреестре. Это позволит сделать регистрацию электронной ипотеки еще удобнее для профессионального сообщества и доступнее для людей.</p> <p>Формы договоров в XML-формате утверждены Приказами Росреестра и размещены на официальном сайте ведомства: договор об участии в долевом строительстве (приказ от 27.12.2021 № П/0621); договор купли-продажи (приказ от 27.12.2021 № П/0622); договор об ипотеке (приказ от 27.12.2021 № П/0623).</p> <p>В настоящее время ведутся работы по обеспечению готовности ФГИС ЕГРН к работе с электронными документами XML.</p>



	<p>счетов в системе счетов Росреестра или оператора ФГИС ЕГРН, куда планируется внесение авансовых платежей для последующего резервирования и списания в счет оплаты государственной пошлины.</p> <p>Подобная схема взаимодействия уже используется при перечислении застройщиком взносов в Фонд защиты прав дольщиков, где государственный регистратор в процессе правовой экспертизы договоров участия в долевом строительстве резервирует и списывает денежные средства в компенсационный фонд.</p> <p>3. XML-формат ДДУ, ДКП Просим сообщить текущий статус разработки XML-формата ДДУ, ДКП и сроки пилотирования с застройщиками.</p> <p>4. Просим сообщить статус утверждения Росреестром стандарта взаимодействия застройщика с кредитными организациями</p>	<p>4. Во исполнение пункта 7 дорожной карты Росреестром совместно с АО «ДОМ.РФ» разработан проект стандарта взаимодействия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с кредитными организациями и застройщиками, устанавливающий принципы такого взаимодействия для перевода рынка ипотеки и первичного рынка жилья в электронный вид, который находится на стадии доработки с учетом поступивших предложений Банка России, Минстроя России и профессиональных участников рынка недвижимости.</p>
Вопросы ДОМ.РФ	<p>1. Правильно ли мы понимаем, что при подаче бумажного пакета документов на регистрацию через МФЦ можно будет подписывать 2 экземпляра договора – по каждому для сторон, экземпляр для РР подписывать не требуется?</p> <p>2. В случае подачи пакета документов на бумаге, какой пакет документов будет выдан стороне сделки в МФЦ после гос. Регистрации? в каком формате (бумага\электрон)?</p> <p>3. Правильно ли мы поняли, что в случае подачи пакета документов на бумаге, перевод документа в электронный формат и проставление отметки, о том, что он был переведен в электронный формат осуществляется сотрудником МФЦ? И клиентам выдается бумажный документ с отметкой о переводе в электронный формат – сразу при подаче документов на гос. регистрацию, а не после гос. регистрации с результирующим пакетом документов?</p> <p>4. Не предполагается ли после ввода в действие изменений в закон, после осуществления гос. регистрации перехода прав и ипотеки, направлять также вписку из ЕГРН залогодержателю в качестве уведомления о совершении рег. действий с заложенным объектом недвижимости?</p> <p>5. Возможность ли подготовить справку из отдела методологии по необходимым изменениям, связанных с электронными закладными, которые возникают в связи с вступлением в силу положений из приказа Росреестра от 28.09.2021 № П/0437 (по изменениям, вступившим в силу с 12.02.2022 года), в связи с необходимостью доработки систем.</p>	<p>1. Учитывая часть 3 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, документ на бумажном носителе, выражающий содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации, представляется в одном экземпляре-подлиннике. Такой документ с отметкой о его переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращается заявителю после завершения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами.</p> <p>Действующее законодательство не ограничивает заявителей в количестве представляемых на государственную регистрацию экземпляров документов на бумажном носителе, выражающих содержание сделки; в случае необходимости наличия такого документа со специальной регистрационной надписью у каждой из сторон договора, заявители вправе представить на государственную регистрацию соответствующее количество его экземпляров.</p> <p>с 29.06.2022 вступает в силу Закон № 449-ФЗ, предусматривающий исключение положения об удостоверении регистрационной надписью проведенной государственной регистрации договора и иной сделки, а также возникших на основании договора или иной сделки вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости.</p> <p>2. После завершения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав пакет документов, представленных в МФЦ в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронных образов документов,</p>

	<p>Подскажите, пожалуйста, будет ли возможность предоставить такую справку и в какие сроки?</p>	<p>вместе с иными подлежащими выдаче документами передается в МФЦ для выдачи заявителю (часть 13 статьи 18 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>3. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронных образов документов (за исключением случаев, установленных федеральным законом). Соответствующий пакет документов, представленных на бумажном носителе, с отметкой о переводе в форму электронных образов документов выдается заявителю после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами.</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ положения, устанавливающие переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, вступают в силу с 29.06.2022. До указанной даты применение порядка, предусмотренного положениями части 13 статьи 18 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 449-ФЗ, возможно только при одновременном применении действующего порядка направления документов из МФЦ в орган регистрации прав (оригиналов представленных документов на бумажном носителе).</p> <p>4. Издан приказ Росреестра от 24.11.2021 № П/0539 (вступает в силу с момента признания утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173, от 12.03.2018 № 118), которым предусматривается направление уведомлений залогодержателю в том числе о проведенной государственной регистрации перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества.</p> <p>5. В соответствии с приказом Росреестра от 28.09.2021 № П/0437 форма электронной закладной дополнена разделом 7.1. «Описание предмета аренды (если предметом ипотеки является право аренды)».</p> <p>Форма заявление о выдаче документарной закладной или электронной закладной дополнена строкой, предусматривающей указание на осуществление регистрации законного владельца закладной.</p> <p>Форма заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную дополнена строкой, предусматривающей возможность внести изменения в регистрационную запись об ипотеке</p>
--	---	--

		<p>Кроме того, в формы заявлений о выдаче документарной закладной или электронной закладной, о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, о погашении регистрационной записи об ипотеке внесены изменения, предусматривающие представление заявления не в орган регистрации прав, а в Роскадастр.</p> <p>Также внесены изменения в Требования к заполнению указанных заявлений, в том числе пункт 19 указанных требований, регламентирующий порядок заполнения реквизита 13 «Подпись» заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную дополнен абзацем «В случае если залогодержатель взаимодействует с залогодателем с использованием систем дистанционного банковского обслуживания, в графе «примечание» заявления при подписании залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, электронной подписью, в том числе усиленной неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, указывается, что документы подписаны электронной подписью, в том числе усиленной неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, при взаимодействии залогодержателя с залогодателем с использованием систем дистанционного банковского обслуживания.»</p>
--	--	--

## **1. Вопрос-ответ: как получить невостребованные документы на недвижимость?**

Получив государственную услугу, заявители не всегда забирают документы вовремя. Однако не стоит переживать, если они вдруг понадобятся – все неполученные заявителями документы хранятся в архивах Росреестра и забрать их не составит труда.

Вопрос – ответ



### **Сколько хранятся документы в офисах МФЦ?**



**45 календарных дней**

### **Куда МФЦ передает невостребованные документы на недвижимость?**



**Документы передают на бессрочное хранение в филиалы Федеральной кадастровой палаты Росреестра.**



**ДОКУМЕНТЫ МОЖНО ЗАПРОСИТЬ В ЛЮБОЕ УДОБНОЕ ВРЕМЯ**



1/4 »

### **Сколько хранятся документы в офисах МФЦ?**

Согласно поправкам в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», готовые к выдаче документы хранятся в офисах МФЦ 45 календарных дней.

### **Куда МФЦ передает невостребованные документы на недвижимость?**

Если в течение указанного времени заявитель или его законный представитель не забирают документы, то их передают на хранение в филиалы Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

Объем документации, поступающей в архив, не ограничен. Документы можно запросить в любое удобное время.

## Как узнать местонахождение документов?



Обратившись в один из филиалов Федеральной кадастровой палаты Росреестра (по телефону или лично)



позвонив в Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра:

**8 (800) 100-34-34** (бесплатный круглосуточный номер для всех регионов России)

## Где получить документы?

- в филиале по месту хранения документов (в день обращения)
- в территориальных подразделениях филиала независимо от места хранения документов (заявитель получит уведомление о доставке документов);
- в филиале любого субъекта Российской Федерации независимо от места хранения документов по экстерриториальному принципу (заявитель получит уведомление о доставке документов);
- курьерской доставкой документов (на платной основе)



2/4 »

### Как узнать местонахождение документов?

Информацию о месте хранения не востребоваанных документов, способах и сроках их получения можно узнать, обратившись в один из филиалов Федеральной кадастровой палаты Росреестра (по телефону или лично) или позвонив в Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО): 8 (800) 100-34-34 (бесплатный круглосуточный номер для всех регионов России).

Запросить документы можно также в офисах МФЦ, но получить их возможно только в филиалах Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

### Где получить документы?

В филиалах Федеральной кадастровой палаты Росреестра не востребоваанные документы можно получить несколькими способами:

- по месту хранения документов (в день обращения);
- независимо от места хранения документов, в том числе по экстерриториальному принципу (заявитель получит уведомление о доставке документов);
- курьерской доставкой (на платной основе)

Выбрать способ доставки документов можно в момент подачи заявления, сделав отметку в блоке «Способ получения документов»



Образцы заявлений можно найти на сайте Росреестра или Федеральной кадастровой палаты Росреестра в разделе «Банк документов».

Вопрос – ответ



## Какие документы необходимо предъявить для получения невостребованных документов?



**Заполнить заявление о возврате невостребованных документов и предъявить документ, удостоверяющий личность.**

Если документы получает представитель заявителя, необходимо предоставить доверенность, заверенную нотариусом.



**Образцы заявлений можно найти на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра в разделе «Банк документов»**

[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)



3/4 »

### **Какие документы необходимо предъявить для получения невостребованных документов?**

Для получения услуги необходимо заполнить заявление о возврате невостребованных документов и предъявить документ, удостоверяющий личность. Если документы получает представитель заявителя, необходимо предоставить нотариально удостоверенную доверенность, содержащую соответствующие полномочия.

## Сколько стоит получить невостребованные документы?



**Вовремя неполученные документы выдаются в филиалах Федеральной кадастровой палаты Росреестра **бесплатно****

При заказе документов курьером, заявитель должен оплатить услуги доставки.



**СТОИМОСТЬ ДОСТАВКИ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ КАЖДОГО РЕГИОНА УТВЕРЖДЕНА ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 31.05.2016 № 337. УСЛУГА ДЛЯ ВЕТЕРАНОВ И ИНВАЛИДОВ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ, А ТАКЖЕ ИНВАЛИДОВ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ ГРУПП ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО.**



4/4 »

### Сколько стоит получить невостребованные документы?

Вовремя неполученные документы выдаются в филиалах Федеральной кадастровой палаты Росреестра **бесплатно**. При заказе документов курьером заявитель должен оплатить услуги доставки.

Стоимость доставки документов для каждого региона утверждена приказом Росреестра от 26.11.2021 № П/0545. Услуга для ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, а также инвалидов первой и второй групп предоставляется бесплатно.

### 2. Елена Мартынова: Росреестр будет консультировать посетителей МФЦ во всех регионах.

В Росреестре состоялось первое в 2022 году заседание Межрегиональной рабочей группы по цифровой трансформации (МРГ ЦТ) под председательством заместителя руководителя ведомства, руководителя цифровой трансформации Елены Мартыновой. Участники обсудили планы работы на текущий год и лучшие практики в области цифровизации Росреестра.

*«Качественный процесс цифровой трансформации невозможен без региональной команды – основы системы предоставления услуг и выполнения ведомственных функций. В 2021 году мы начали создавать центры цифровых компетенций на всех уровнях. За год команда МРГ ЦТ выросла с 60 до более чем 200 человек во всех субъектах Российской Федерации, в этом году в состав группы вошли представители подведомственного Росреестру Центра геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных. Системность нашей работы позволила уже сегодня добиться значимых результатов. Это заметно как по статистическим показателям ведомства, так и по отзывам профессиональных участников рынка недвижимости и органов государственной власти», –* отметила Елена Мартынова.

Заместитель руководителя Росреестра сообщила, что Росреестр с учетом новых вызовов и задач, поставленных Правительством РФ в 2021 году, актуализировал и утвердил ведомственную программу цифровой трансформации на 2022 год и плановый период 2023 - 2024 годов (ВПЦТ). Она включает 343 ключевых показателя цифровой трансформации.

В рамках работы по улучшению качества услуг ведомство обеспечит присутствие сотрудников территориальных органов в МФЦ по всей стране.

*«Вопросы обеспечения присутствия сотрудников Росреестра в МФЦ мы прорабатывали с учетом рекомендаций Совета Федераций Федерального Собрания Российской Федерации, выработанных в ходе обсуждения приоритетных направлений деятельности ведомства. Необходимость дополнительной консультационной поддержки заявителей обусловлена пониманием, что МФЦ – это фронт-офис, где должны быть сосредоточены все меры для качественного предоставления услуг Росреестра. Присутствие в многофункциональных центрах является и превентивной мерой по исключению причин для принятия государственными регистраторами отрицательных решений», –* подчеркнула Елена Мартынова.

В 2022 году Росреестр планирует внедрить сервис «Цифровой помощник регистратора», в основе которого предобученные нейронные сети. Сервис представляет собой систему оценки поступивших документов, в том числе с использованием алгоритмических проверок. Его целью является минимизация ручных рутинных операций и ошибок, связанных с субъективным фактором при принятии решений государственным регистратором прав.

*«Государственными регистраторами ежедневно обрабатывается более 100 тысяч обращений на регистрацию прав и кадастровый учет. Это большая и ответственная работа. Каждое решение – судьба человека. Сервис «Цифровой помощник регистратора» позволяет провести предварительную автоматическую проверку документов. Он направлен на повышение качества обработки данных и обеспечение государственной*

регистрации прав в короткие сроки. В ближайшее время сервис будет апробирован в пилотном регионе», – сообщила **Елена Мартынова**.

Разработка и внедрение клиентских сервисов, развитие технологий возможны только при наличии надежной ИТ-инфраструктуры, поэтому ключевым компонентом цифровой трансформации Росреестра является информационная безопасность.

«Ведомством реализуется концепция создания единой централизованной системы информационной безопасности на 2021 - 2024 гг. Создана комиссия по информационной безопасности, «горячая линия» для оперативного взаимодействия и поддержки регионов в работе с инцидентами, а также организовано взаимодействие с Национальным координационным центром по компьютерным инцидентам. Особое внимание уделяется обучению работников Росреестра и подведомственных учреждений основам информационной безопасности. В декабре 2021 года такое обучение прошли более 800 человек», – сообщил заместитель начальника Управления информационных технологий и информационной безопасности **Сергей Данилов**.

На проведенных заседаниях МРГ ЦТ территориальными органами всего было представлено 178 лучших практик по направлениям деятельности Росреестра. На первом проведенном в 2022 году заседании сотрудники Управлений Росреестра по Алтайскому краю, Пермскому краю и Республике Северная Осетия-Алания рассказали о лучших проектах, разработанных в ходе [обучения по программе «Цифровые технологии в государственном управлении»](#) в университете «Иннополис». Территориальные органы продолжают работу над этими проектами.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Пермскому краю **Наталья Носкова** представила проект «I.Reg» – электронные услуги для граждан».

«Проект I.Reg направлен на создание удобного и понятного мобильного и десктопного приложения с использованием инструментов искусственного интеллекта, что позволит сократить сроки оказания услуг. Удобство и простота достигается за счёт анализа документов и выдачи интерактивных подсказок заявителю, что в итоге повысит удовлетворённость граждан при получении государственной услуги», – сообщила Наталья Носкова.

Заместитель начальника отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи Управления Росреестра по Алтайскому краю **Николай Николаев** рассказал о реализации проекта «Платформа формирования отчетов».

«В ходе обучения в области цифровых и информационных технологий региональное Управление совместно с другими территориальными органами Росреестра и филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» разработало программный продукт «Обработчик отчетов ФГИС», функционал которого позволил заменить ручное заполнение форм на автоматизированное с

*помощью вводных данных и расчётных алгоритмов, что упрощает работу специалистов. Проект уже успешно внедрен в Управлении Росреестра по Алтайскому краю, а также в Новосибирской области», – заявил Николай Николаев.*

Опытом внедрения платформы для электронного взаимодействия руководителей цифровой трансформации в Республике Северная Осетия-Алания поделился **Александр Криштапенко**, заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН регионального Управления Росреестра.

*«Платформа позволит вывести Республику на новый уровень реализации программы по цифровой трансформации региональных органов власти. Её полноценное внедрение в динамике должно привести к тому, что до 50% проектных задач по цифровой трансформации региона будут решаться с помощью платформы, и при успешном освоении она будет аналогом цифрового регионального проектного офиса», – отметил Александр Криштапенко.*

### **3. Итоги «горячей» телефонной линии по вопросам государственной регистрации договоров аренды.**

Управлением Росреестра по Новосибирской области 19 апреля 2022 года проведена «горячая» телефонная линия по вопросам государственной регистрации договоров аренды. Возможностью получить консультацию воспользовались 16 новосибирцев.

Публикуем самые популярные вопросы и ответы на них.

**Вопрос:** Заключили дополнительное соглашение к договору аренды об изменении арендной платы. Нужно ли вносить изменения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)?

**Ответ:** По закону сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации. Так как регистрации подлежит договор аренды, то дополнительное соглашение к договору аренды тоже регистрируется в качестве сделки. Заявление о внесении изменений в ЕГРН подавать не нужно. Следует обратиться с заявлением о регистрации сделки. На основании зарегистрированного дополнительного соглашения к договору аренды в ЕГРН одновременно будут внесены соответствующие изменения (о размере арендной платы, сроке аренды и другие). Подать заявление о регистрации дополнительного соглашения может одна из сторон. За регистрацию дополнительного соглашения заявителю нужно уплатить государственную пошлину в размере: 2000 рублей – для физических лиц, 22000 рублей – для организаций, 350 рублей – за земли сельскохозяйственного назначения.



**Вопрос:** Сколько подлинников договора аренды нужно сдать на регистрацию?

**Ответ:** Договор аренды, соглашение о его изменении или расторжении представляются на регистрацию в одном подлинном экземпляре.

**Вопрос:** Если в аренду передаются 10 объектов недвижимости платить государственную пошлину нужно за каждый объект?

**Ответ:** Государственная пошлина уплачивается однократно за регистрацию договора аренды и не зависит от количества передаваемых в аренду объектов. Размеры государственной пошлины за регистрацию сделки составляют 2000 рублей – для физических лиц, 22000 рублей – для организаций, 350 рублей – за земли сельскохозяйственного назначения.

**Вопрос:** Все договоры аренды нужно регистрировать в ЕГРН?

**Ответ:** Государственной регистрации в ЕГРН подлежит договор аренды недвижимости, заключенный на срок не менее года, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Вопрос:** Здание находится в долевой собственности у троих лиц. Все сособственники заключили договор аренды. Один из них сдал договор на регистрацию, но регистратор сообщил, что остальные двое собственников тоже должны подать заявление.

**Ответ:** Представить документы для регистрации договора аренды может одна из сторон сделки. Если арендодателем или арендатором по договору выступают несколько лиц, все они должны обратиться с заявлением о регистрации и уплатить государственную пошлину пропорционально количеству участников на стороне сделки. Подать заявления можно лично либо в лице представителя, действующего по нотариально удостоверенной доверенности.

#### **4. Росреестр и Правительство Москвы согласовали «дорожную карту» по совершенствованию услуг ведомства.**

В рамках исполнения поручения Правительства Российской Федерации Росреестром ведется работа по оптимизации оказания государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав при подаче документов в электронном виде. В 2021 году пилотная «дорожная карта» была реализована в Московской области, в 2022 году мероприятия проводятся в Москве. В ходе заседания межведомственного координационного штаба Росреестра и Правительства Москвы согласована и утверждена дорожная карта по повышению эффективности процедур кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Как отметил глава Росреестра Олег Скуфинский, за первые месяцы работы штаба уже достигнуты значимые результаты, в том числе по ключевым для ведомства направлениям: ипотека за один день, сокращение доли приостановлений и сроков осуществления учетно-регистрационных действий, а также общему повышению качества предоставляемых электронных услуг.

*«В рамках этой работы планируем сократить до одного дня сроки регистрации социально значимых объектов, многоквартирных домов, в том числе в рамках программы реновации, «бытовой недвижимости», а также земельных участков под ее строительство. Детальная проработка пилотных “дорожных карт” особенно важна для дальнейшего масштабирования опыта на все субъекты страны», –* сказал руководитель службы.

Заместитель мэра Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов отметил, что взаимодействие между московским Правительством и Росреестром перешло на качественно новый уровень.

*«Уже несколько лет совместно с Росреестром мы используем цифровые технологии для улучшения многих рабочих процессов. Сегодня разработан совместный проект, благодаря которому осуществлена интеграция наших информационных систем и сервисов. Это позволит перевести все учетно-регистрационные действия, которые выполняет город, в электронный вид. Мы планируем, что к концу года все документы на государственную регистрацию будут подаваться в цифровом формате. В результате услуги в сфере госрегистрации прав и кадастрового учета станут доступнее для заявителей и будут оказываться оперативнее», –* сообщил он.

По словам заместителя руководителя Росреестра Максима Смирнова, проведена совместная работа с Правительством Москвы по согласованию мероприятий дорожной карты, направленной на достижение показателей в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации.

*«По итогам I квартала обеспечено осуществление кадастрового учета и регистрации прав в отношении социально значимых объектов в течение 1,8 дней, многоквартирных домов – в течение 3 дней, недвижимости в рамках программы реновации жилья – в течение 2 дней. Увеличивается доля заявлений, поданных в Росреестр в электронном виде», –* рассказал он.

В свою очередь статс-секретарь, заместитель руководителя ведомства Алексей Бутовецкий остановился на законодательных изменениях, необходимых для эффективной реализации «дорожной карты» в Москве, а также масштабировании проекта по повышению эффективности процедур кадастрового учета и государственной регистрации прав. Также статс-секретарь Росреестра остановился на значимости региональной специфики при принятии решений и необходимости ее учета при выработке решений.

Руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов отметил, что проделанная работа по снижению числа приостановлений, сокращению сроков оформления документов и цифровизации процессов, в том числе по регистрации ипотечных договоров на вторичном и первичном рынках жилья, и многим другим направлениям уже сейчас позволила достичь и перевыполнить некоторые из показателей дорожной карты.

*«На конец марта доля заявлений, поданных органами государственной власти и местного самоуправления в электронном виде, составила почти 82%, электронных сделок на регистрацию договоров жилищной ипотеки – 69,5%, а договоров долевого участия в строительстве – порядка 81%», –* рассказал он.

Переход на цифровой формат позволит специалистам столичного Департамента городского имущества в режиме онлайн анализировать документы по сделкам с недвижимым имуществом и направлять их на дальнейшую регистрацию в Росреестр без личного участия граждан.

*«В прошлом году Департамент городского имущества подал в органы регистрации прав более 43 тысяч заявлений на государственную регистрацию в электронном виде, а с начала 2022 года подано свыше 9,1 тысячи таких заявлений. Благодаря сотрудничеству ведомств уже упрощен ряд административных процедур и, как следствие, улучшены условия ведения бизнеса в столице. К примеру, заключение договора купли-продажи городского имущества не требует личного присутствия покупателя, процедуру можно выполнить на Инвестиционном портале Москвы онлайн», –* сообщил министр правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества Максим Гаман.

Правительство Москвы и Росреестр на постоянной основе проводят совместную работу по совершенствованию законодательства в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета. Уже реализован ряд предложений от города, а также выдвинуты новые законодательные инициативы, которые позволят повысить доступность учетно-регистрационных процедур и сократить сроки их проведения.

В рамках мероприятий «дорожной карты» также предусмотрена организация консультаций заявителей в дистанционном формате по вопросам предоставления услуг Росреестра на официальном портале мэра и Правительства Москвы и проведение разъяснительной работы с профессиональным сообществом.

## **5. Росреестр представил первый в 2022 году дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости.**

На сайте Росреестра [опубликован](#) дайджест законодательных изменений за I квартал 2022 года. Документ разработан для разъяснения правовых нововведений в сфере земли и недвижимости представителям органов власти, профессионального сообщества и гражданам.

В новом дайджесте описаны законодательные изменения, предусмотренные антикризисным планом Правительства РФ по обеспечению развития экономики страны. Принятые нормы ориентированы на поддержание строительного комплекса и других участников предпринимательского сообщества.

*«Строительный сектор всегда и во все времена был драйвером развития экономики. Поэтому, чтобы поддержать отрасль, также принят широкий комплекс антикризисных мер. Они направлены не только на обеспечение наших граждан новым комфортным жильём, но и помогут загрузить смежные отрасли»,* – подчеркнул председатель Правительства РФ **Михаил Мишустин**.

14 марта 2022 года вступил в силу **федеральный закон № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**. В сфере регистрации недвижимости принятый закон исключает двойную проверку наличия правоустанавливающих документов на землю при вводе объекта в эксплуатацию и уточняет законодательные положения применительно к объектам в водоохранных зонах и в зонах затопления и подтопления в целях повышения прозрачности процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Закон также вводит упрощенный порядок оформления прав на объекты государственной и муниципальной собственности, права на которые возникли при разграничении госсобственности в 1991 году. Для государственного кадастрового учета и регистрации прав на данные объекты может быть использована выписка из соответствующего реестра государственной или муниципальной собственности.

27 февраля 2022 года вступил в силу **закон № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации»**, устраняющий препятствия реализации гражданами и юридическими лицами права на предоставление в собственность земельных участков во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Один из разделов дайджеста посвящен изменениям в сфере федерального государственного контроля (надзора). 10 февраля 2022 года вступило в силу (за исключением отдельных положений) **Постановление Правительства РФ от 7 февраля 2022 г. № 126**, которое установило ключевой показатель федерального государственного земельного контроля (надзора) и его целевое значение. Начали действовать **приказы Росреестра № П/0011** о применении проверочного листа при осуществлении земельного надзора и **№ П/0005** о применении оценочного листа для оценки соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям при осуществлении геодезической и картографической деятельности

Дайджест также описывает новые нормативные правовые акты, регламентирующие **выполнение кадастровых работ**. Так, в феврале 2022 года вступило в силу **Постановление Правительства РФ № 48**,

определившее [перечень случаев](#), при которых ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» вправе выполнять кадастровые работы и осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН.

Кроме того, в дайджесте отражены изменения в правовых нормах, которые установлены:

- Постановлением Правительства РФ от 27 января 2022 г. № 59;
- Постановлением Правительства РФ от 10.02.2022 № 146;
- Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке»;
- Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;
- Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»;
- Приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».



# **Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости**










**I КВАРТАЛ 2022**





## Антикризисные меры в поддержку строительной отрасли

Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 14.03.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Проверка правоустанавливающих документов на землю при вводе объекта в эксплуатацию проводилась как уполномоченным органом, который принимает решение о вводе в эксплуатацию, так и Росреестром</p>	<p>Исключена двойная проверка наличия правоустанавливающих документов на землю при вводе объекта в эксплуатацию</p>
 	<p>Требования о наличии инженерной защиты объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, объектов в водоохранных зонах, зонах затопления и подтопления, должны были проверяться на стадии кадастрового учета и регистрации прав</p>	<p>Проверка соблюдения требований о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений проводится на стадии строительства и при вводе объектов в эксплуатацию</p>
 	<p>Общий порядок оформления прав на объекты государственной и муниципальной собственности, права на которые возникли при разграничении государственной собственности в 1991 году (зачастую документы о создании таких объектов у органов государственной власти и местного самоуправления отсутствуют)</p>	<p>Для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты государственной и муниципальной собственности может быть использована выписка из соответствующего реестра государственной или муниципальной собственности, что исключает необходимость обращения в суд за признанием права государственной или муниципальной собственности</p>
  	<p>Особенности регулирования земельных отношений в 2022 году не установлены</p>	<p>Правительство Российской Федерации наделено полномочиями по установлению особенностей регулирования земельных отношений в 2022 году</p>



## Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти

### Сокращение ограничений оборотоспособности земельных участков

**Федеральный закон от 16.02.2022 № 9-ФЗ «О внесении изменения в статью 27 Земельного кодекса Российской Федерации»**  
(вступил в силу 27.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
	<p><b>Земельные участки во втором поясе зон санитарной охраны</b> источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения были <b>ограничены в обороте</b>, приватизация таких земель не допускалась</p>	<p>Земельные участки в государственной и муниципальной собственности, а также госсобственность на которые не разграничена, расположенные во втором поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, <b>исключены из перечня земельных участков, ограниченных в обороте</b></p> <p><b>Устранены препятствия реализации</b> гражданами и юридическими лицами <b>права на предоставление в собственность земельных участков</b></p>

### Порядок определения состава и размера убытков

**Постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г. № 59**  
(вступило в силу 06.02.2022)



**Отсутствовал подробный порядок определения состава и размера убытков** при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на участках объектов недвижимости

Правообладатели недвижимости были вынуждены обосновывать размер причиненных убытков в суде

**Установлен подробный порядок определения состава и размера, а также возмещения убытков** при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости



## Осуществление федерального государственного контроля (надзора)

Постановление Правительства Российской Федерации от 7 февраля 2022 г. № 126 «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном земельном контроле (надзоре)» (вступило в силу 10.02.2022, за исключением отдельных положений)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Ключевой показатель, отражающий уровень минимизации вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям и уровень устранения риска причинения вреда (ущерба) <b>федерального государственного земельного контроля (надзора)</b> не был определен</p>	<p>Установлен ключевой показатель <b>федерального государственного земельного контроля (надзора)</b> и его целевое значение</p>
Приказ Росреестра от 18.01.2022 N П/0011		
	<p>Форма проверочного листа (списка контрольных вопросов), применяемого при осуществлении государственного земельного контроля (надзора) <b>требовала актуализации</b></p>	<p>Актуализирована и с 1 марта 2022 г. применяется форма <b>проверочного листа</b>, содержащая перечень контрольных вопросов, ответы на которые свидетельствуют о наличии (отсутствии) признаков нарушений требований земельного законодательства РФ</p>
Приказ Росреестра от 14.01.2022 № П/0005		
	<p>Отсутствовал <b>перечень вопросов</b>, в соответствии с которым оценивается соответствие <b>соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям</b> при осуществлении геодезической и картографической деятельности</p>	<p>С 1 марта 2022 г. Росреестром <b>применяется форма оценочного листа</b>, в соответствии с которым проводится оценка соответствия <b>соискателя лицензии или лицензиата лицензионным требованиям</b> при осуществлении геодезической и картографической деятельности</p>





## Выполнение кадастровых работ

Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (вступил в силу 16.03.2022)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с проблемой <b>отсутствия документов, подтверждающих фактическое завершение сноса зданий, сооружений</b>, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса</p>	<p><b>Кадастровый инженер</b> в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости <b>подтверждает прекращение существования такого объекта</b></p> <p>Акт обследования для представления в Росреестр может быть подготовлен при отсутствии предусмотренных приказом Росреестра документов, если снос осуществлен до 04.08.2018</p>
	<p>Отсутствовал единый перечень представляемых с актом обследования документов</p>	<p><b>Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования</b>, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением</p>
	<p>В акт обследования в обязательном порядке включались электронные образы документов</p>	<p>Установлена возможность включения в акт обследования не электронных образов документов, а <b>ссылок на документы</b>, опубликованные и размещенные на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или суда либо ссылок на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах</p>





## Выполнение кадастровых работ

**Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»** (вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921)

Аудитория	Было	Стало
	Акт согласования местоположения границ земельных участков оформлялся <b>только на бумажном носителе</b>	Установлены <b>требования к подготовке акта согласования местоположения границ земельного участка в виде электронного документа</b> , что позволит проводить согласование местоположения границ участков в электронном виде
	Не установлены требования к электронным образам документов, являющихся приложением к межевому плану	Установлено, в каких случаях допускается изготовление электронных образов документов с использованием монохромного режима, а в каких с использованием полноцветного режима
	Отсутствовал порядок подготовки одного межевого плана в отношении смежных и несмежных земельных участков	<b>Определены правила подготовки межевого плана</b> в целях осуществления кадастрового учета одновременно в отношении смежных и несмежных земельных участков на основании одного заявления и одного межевого плана
	Однозначно не определено, какие документы подтверждают существование границ земельных участков на местности 15 лет и более	Уточнены правила подготовки межевого плана при уточнении местоположения границ земельных участков, в том числе <b>обобщен перечень документов, подтверждающих существование границ участков на местности 15 лет и более</b>
	Отсутствует перечень случаев, при которых возможно подготовить межевой план в связи с образованием земельного участка без предварительного выполнения кадастровых работ в связи уточнением границ исходного участка	Уточнены случаи, при которых допускается подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков без предварительного выполнения кадастровых работ по уточнению описания местоположения границ исходного участка



## Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти

### Выполнение кадастровых работ

**Приказ Росреестра от 15.03.2022 N П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»** (зарегистрирован в Минюсте 04.04.2022, вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, за исключением пункта 21.14 Приложения 2, вступающего в силу 01.09.2022)

Аудитория	Было	Стало
	В случае подготовки технического плана на основе проектной документации, в его приложение включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат сведения о проектной документации	Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения <b>проектной документации (копий) не осуществляется</b>
	Раздел «План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения, План этажа (этажей) либо План части этажа (этажей)» <b>является обязательным для включения в технический план</b> во всех случаях	Определены случаи, в соответствии с которыми раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» <b>не включается в технический план</b>
	Особенности подготовки технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 г. здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов <b>не предусмотрены требованиями к подготовке технического плана</b>	В случае подготовки технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 г. здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки технического плана <b>не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство</b> и включение их копий, а также включение планов всех этажей в технический план
	Особенности описания местоположения линейного объекта в случае строительства этапом или реконструкции его части <b>не предусмотрены требованиями к подготовке технического плана</b>	При подготовке технического плана линейного объекта в случае строительства этапами, реконструкции его части, в том числе при переносе части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в случае сноса его части (участка) или в иных предусмотренных законодательством случаях в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» <b>список координат характерных точек контура линейного объекта или части (участка) линейного объекта допускается указывать не в полном объеме</b> по установленным приказом Росреестра № П/0082 правилам



## Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости



физические лица



профессиональное сообщество



органы власти

### Выполнение кадастровых работ

**Приказ Росреестра от 04.03.2022 N П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»** (зарегистрирован в Минюсте 04.04.2022, вступает в силу с момента признания утратившими силу приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953)

Аудитория	Было	Стало
	<p>Не установлен круг лиц, осуществляющих составление и заверение Декларации в отношении бесхозяйного линейного объекта, которые обязаны в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов</p>	<p>Определено, что составление и заверение Декларации в отношении бесхозяйного линейного объекта в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 225 Гражданского кодекса РФ, <b>осуществляется лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов</b></p>
	<p>Особенности составления Декларации в отношении объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на земельный участок или объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке, <b>в случае реконструкции такого объекта недвижимости не установлены</b></p>	<p><b>Необходимость представления копий правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов</b> при составлении Декларации в отношении объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на земельный участок или на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке, <b>исключена</b>. В Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой земельный участок, объект недвижимости</p>
	<p>Особенности составления Декларации в отношении гаража не установлены</p>	<p>При составлении Декларации в отношении гаража в случаях, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, <b>Декларация составляется гражданином, использующим такой гараж</b>. При этом допускается указание в Декларации реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) иных документов, указанных в статье 3.7 Федерального закона № 137-ФЗ</p>



физические лица





профессиональное сообщество



органы власти

## Выполнение кадастровых и иных работ



Постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2022 № 48  
(вступило в силу 05.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p>Не были установлены случаи, при которых ФГБУ «ФКП Росреестра» вправе выполнять кадастровые работы и осуществлять подготовку документов, необходимых для внесения сведений в реестр границ ЕГРН</p>	<p><b>Определено право ФГБУ «ФКП Росреестра»:</b></p> <p>Выполнять кадастровые работы в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, объектов недвижимости, необходимых для обороны и безопасности, оборонного производства, производства ядовитых веществ, наркотических средств, федеральных энергетических систем, использования атомной энергии, федеральных транспорта, путей сообщения, информации, информационных технологий и связи, космической деятельности, объектов недвижимости единого института развития в жилищной сфере</p> <p>Подготавливать документы, необходимые для внесения в ЕГРН сведений в отношении границ зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границ публичных сервитутов, особо охраняемых природных территорий, охотничьих угодий, границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, береговых линий (границ водных объектов), границ Байкальской природной территории и ее экологических зон, сведений о проектах межевания территорий</p>



## Хранение реестровых дел

Постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2022 № 146  
(вступило в силу 22.02.2022)

Аудитория	Было	Стало
 	<p><b>Сроки и порядок хранения Росреестром реестровых дел на бумажном носителе до перевода хранящихся в них заявлений и иных документов в форму электронных документов не определены</b></p>	<p><b>Установлены порядок ведения и сроки хранения закрытых реестровых дел</b> (в том числе открытых до 1 января 2017 г. кадастровых дел, дел правоустанавливающих документов):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подлинников договоров и других сделок в отношении недвижимого имущества, совершенных в простой письменной форме, зарегистрированных и (или) на основании которых были зарегистрированы права и (или) ограничения (обременения) прав, - в течение 75 лет со дня их закрытия</li> <li>- дел, в которые помещены только документы, на основании которых в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав было отказано или их осуществление было прекращено - в течение 5 лет со дня принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав</li> </ul>



Подробную информацию Вы можете получить на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru) или по телефону горячей линии 8 (800) 100-34-34.



## **6. Вопрос-ответ: какие хозяйственные постройки нужно регистрировать?**

С приходом теплой погоды одним из самых популярных мест для пребывания граждан становятся дачи. Кто-то воспринимает садовые дела как ещё одну работу, часами пропадая на грядках, а кто-то приезжает, чтобы отдохнуть от суеты и расслабиться. Но независимо от того, как вы используете свою дачу, есть вопрос, волнующий всех: нужно ли регистрировать права на хозяйственные постройки, которые расположены на участке? Именно его чаще всего задают в телеграм-боте Росреестра – @RosreestrDachaBot. Спрашивали? Отвечаем!

### **Хозяйственные (вспомогательные) постройки – что это?**

Для начала нужно разобраться, что относится к хозяйственным (вспомогательным) постройкам. Это сараи, бани, теплицы, уличные туалеты и душевые, а также иные сооружения, располагающиеся на вашем участке, но не являющиеся жилыми. Другими словами, это строения, которые имеют связь с основным зданием и выполняют вспомогательную или обслуживающую функцию.



Сараи, бани, теплицы, уличные туалеты и душевые, иные нежилые сооружения на участке



Другими словами, - строения, которые имеют связь с основным зданием и выполняют вспомогательную функцию



### **Права на какие постройки нужно регистрировать?**

Чтобы зарегистрировать права на постройку, необходимо осуществить её постановку на кадастровый учёт в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» это одновременная процедура. При этом не все сооружения (вспомогательные постройки) являются «недвижимостью», то есть объектами, в отношении которых осуществляется кадастровый учет и на которые регистрируются права.

К основным признакам недвижимого имущества, права на которое подлежат регистрации, можно отнести:

- наличие у постройки фундамента, прочная связь объекта с землей, когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению;
- материал, из которого изготовлен объект (цельные материалы, а не сборные части).



Наличие фундамента или прочной связи с землей (перемещение невозможно без нанесения постройке несоразмерного ущерба)



Материал, из которого изготовлен объект (является он капитальным или состоит из сборных частей)

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё необходимо зарегистрировать. Объект, который под них не подпадает, не подлежит учету и регистрации

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё необходимо зарегистрировать. Объект, который под них не подпадает, не подлежит постановке на кадастровый учет и права на него не регистрируются.

Отметим, что чаще всего вместе с жилым домом граждане регистрируют права на капитальные гаражи, бани и различные пристройки для животных. Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие негабаритные сооружения можно ставить на своём участке без постановки на кадастровый учет и регистрации прав на них.

### **Есть ли дополнительные требования к таким постройкам?**

Есть нюанс, на который нужно обращать внимание – то, какой вид разрешенного использования у вашего участка. Так, если земельный участок предназначен для ведения огородничества, то возводить объекты капитального строительства на нём нельзя. Можно размещать только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая, не являющиеся объектами недвижимости. А вот на садовом участке размещать капитальные вспомогательные постройки, прочно связанные с землей, можно.



Обратите внимание на вид разрешенного использования участка



На участке, предназначенном для ведения **огородничества**, можно размещать только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая, не являющиеся объектами недвижимости



Капитальные вспомогательные постройки можно размещать **на садовом участке**

## 7. Росреестр подвел результаты учетно-регистрационных действий за I квартал 2022 года.

За первые три месяца 2022 года Росреестром зарегистрировано 247 тыс. договоров долевого участия, сообщила заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации ведомства **Елена Мартынова**.

*«По итогам марта 2022 года статистика учетно-регистрационных действий демонстрирует стабильный рост в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Спрос на рынке долевого строительства за первый квартал вырос на 30% по сравнению с предыдущим годом, на вторичном рынке – почти на 15%. Росреестр также системно работает над повышением доли электронных сделок и сокращением сроков предоставления услуг в интересах людей. В этом году более 70% электронных ипотечных сделок регистрируется менее чем за сутки. Также совместно с регионами прорабатываем вопрос сокращения сроков регистрации социально значимых объектов, многоквартирных домов, «бытовой недвижимости», земельных участков под ее строительство до одного дня», – заявила Елена Мартынова.*

Больше всего договоров долевого участия за первый квартал 2022 года заключено в Москве (38,6 тыс.), Московской области (26,4 тыс.), Санкт-Петербурге (22,4), Краснодарском крае (15,4 тыс.) и Красноярском крае (11,6 тыс.).

Количество зарегистрированных ипотек\* за первый квартал 2022 года составило 862 тыс. Этот показатель вырос на 2,3% по сравнению с результатами первых трех месяцев 2021 года (843 тыс.).

Лидерами по ипотечным сделкам за отчетный период стали Московская область (75,9 тыс.), Москва (61,9 тыс.), Санкт-Петербург (42,5 тыс.), Краснодарский край (41,8 тыс.) и Свердловская область (35,3 тыс.).

В первом квартале 2022 года зарегистрировано 941 тыс. прав собственников на основании договоров купли-продажи (за аналогичный период 2021 года – почти 820 тыс.).

Такие сделки чаще всего заключали в Московской области (72,3 тыс.), Краснодарском крае (57,3 тыс.), Москве (41 тыс.), Свердловской области (36,7 тыс.) и в Республике Татарстан (32,2 тыс.).

*\* Общее количество регистрационных записей об ипотеке объектов недвижимого имущества (земельных участков, зданий и помещений жилого и нежилого назначения, сооружений, машино-мест и других), возникшей как на основании договора, так и на основании закона.*

## **8. В Росреестре напомнили о праве дачников на проведение комплексных кадастровых работ.**

Порядок проведения комплексных кадастровых работ – один из наиболее частых вопросов, которые поступают через телеграм-бот @RosreestrDachaBot. Сервис создан Росреестром в преддверии начала дачного сезона для удобства дачников.

С 2021 года частные лица, в том числе представители дачных и садовых товариществ, могут выступать заказчиками комплексных кадастровых работ. Они обходятся дешевле, позволяют выявить и устранить ошибки, предотвращают их появление за счет одновременного уточнения границ группы земельных участков, сокращают количество земельных споров.

Перед проведением комплексных работ правлению СНТ следует уточнить у органа местного самоуправления, на землях которого расположено товарищество, запланировано ли их выполнение за счет бюджетных средств.

В 2022 году в кадастровых кварталах 30 субъектов Российской Федерации (*Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Сахалинская область, Забайкальский край, Республика Башкортостан, Республика Дагестан, Республика Кабардино-Балкария, Республика Коми, Республика Мордовия, Республика Татарстан, Чувашская Республика, Красноярский край, Архангельская область, Астраханская область, Белгородская область, Волгоградская область, Вологодская область, Калужская область, Кировская область, Курская область, Оренбургская область, Пензенская область, Пермский край, Ростовская область, Саратовская область, Тверская область, Томская область, Тульская область, Ульяновская область, Челябинская область*) проводятся комплексные кадастровые работы за счет федеральных средств. Работы планируется провести в отношении не менее, чем 490 тысяч объектов недвижимости.

Если работы не запланированы, общему собранию следует определиться с финансированием.

После – нанять кадастрового инженера и заключить с ним договор на выполнение работ.

При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

1. разработка проекта карты-плана территории;
2. согласование местоположения границ земельных участков;
3. утверждение карты-плана территории;
4. представление карты-плана территории в Росреестр.

## **9. Вступил в силу закон о новых мерах поддержки строительной отрасли.**

С 1 мая 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документ принят в соответствии с Планом первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления.

Ранее Совет Федерации Федерального Собрания РФ одобрил новый [пакет антикризисных мер](#), направленных на поддержку строительной отрасли. В них вошли [инициативы](#), разработанные Росреестром.

Внесенные изменения направлены на повышение устойчивости строительной отрасли, реализацию комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан и юридических лиц.

Законом сокращены до **трех рабочих дней** сроки выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также расположенных на таких земельных участках зданий, сооружений. В указанный срок не включается срок, необходимый для согласования местоположения границ земельного участка.

До принятия Федерального закона срок проведения кадастровых работ не был установлен, что создавало неудобство для граждан, поскольку выполнение таких работ могло затягиваться.

Согласно новому закону, сокращен до **трех рабочих дней** с даты приема органом регистрации прав заявления срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета и регистрации прав документы были представлены в многофункциональный центр, такие



учетно-регистрационные действия должны быть осуществлены в срок **не более пяти рабочих дней**.

До принятия Федерального закона сроки осуществления указанных действий составляли соответственно десять и двенадцать рабочих дней.

Введена возможность осуществления кадастрового учета линейного объекта, основные характеристики которого были изменены в результате капитального ремонта. Технический план в этом случае может быть подготовлен на основании декларации об объекте недвижимости, а государственный кадастровый учет и (или) регистрация прав будут осуществляться по правилам, предусмотренным для случая реконструкции объекта капитального строительства.

Усовершенствован порядок проведения кадастровых работ в отношении линейного объекта, если была осуществлена реконструкция его части (участка линейного объекта): в этом случае допустимо определение местоположения на земельном участке и указание в техническом плане списка координат в отношении реконструированной части или участка линейного объекта при условии указания всех остальных характеристик в отношении всего реконструированного линейного объекта.

Федеральным законом также предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на линейный объект, для строительства которого не требуется получения разрешения на строительство в случае истечения срока действия договора аренды и безвозмездного пользования, если на момент окончания строительства такие договоры действовали.

Внесенные изменения позволят создать благоприятные условия для оформления прав на объекты недвижимости для застройщиков и граждан, значительно ускорить и упростить процедуру оформления линейных объектов, а также повысить доступность государственных услуг, оказываемых Росреестром.

## **10. Вопрос-ответ: как воспользоваться правом на «дачную амнистию»?**

**Более 45 тысяч** земельных участков, **свыше 38 тысяч** жилых домов и **более 3 тысяч** садовых домов зарегистрированы Росреестром в первом квартале 2022 года в рамках «дачной амнистии».

Всего за прошлый год по упрощенной системе в собственность оформлено **более 159 тысяч** земельных участков, **почти 130 тысяч** жилых домов и **почти 15 тысяч** садовых домов.

Какие объекты подпадают под действие «дачной амнистии» и как оформить на них права – в материале Росреестра.

### **Что дает собственникам «дачная амнистия»?**

Действующие нормы законодательства позволяют в упрощенном порядке оформить права на определенные земельные участки и отдельные виды зданий, в том числе жилые и садовые дома. Такой порядок не требует

наличия уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) таких объектов, об окончании их строительства (реконструкции).

### **Каков срок действия «дачной амнистии»?**

«Дачная амнистия» действует в России с 1 сентября 2006 года и несколько раз продлевалась. В настоящее время срок «дачной амнистии» установлен до 1 марта 2026 года. Однако с 1 сентября 2022 года ее срок будет продлен до 1 марта 2031 года в рамках так называемой «дачной амнистии 2.0» (Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ).

### **Какие объекты могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке?**

По «дачной амнистии» можно оформить жилые и садовые дома, расположенные на земельных участках, предоставленных для садоводства, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.

Кроме того, указанные жилые дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), т.е. должны:

- быть не более 20 метров высотой;
- иметь не более трёх надземных этажей;
- состоять из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в соответствующем здании.

### **Какие необходимы документы?**

Для оформления прав на объект капитального строительства в рамках «дачной амнистии» необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

- [заявление](#) о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- **технический план.** Он составляется кадастровым инженером. Сведения в техническом плане указываются на основании [декларации](#) об объекте недвижимости, составленной и заверенной собственником земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

**Важно!** Перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверить:

- **сведения о кадастровом инженер**е в [государственном реестре кадастровых инженеров](#), размещенном на официальном сайте Росреестра;
- **правоустанавливающий документ на земельный участок.** К ним относятся договоры дарения, купли-продажи, мены, свидетельства о праве наследство, решения судов о признании права собственности на земельный участок, акты органов государственной власти или местного самоуправления (постановления о предоставлении участка).

**Важно!** В случае, если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, документ представлять не требуется.

### **Куда подавать документы для регистрации прав?**

Подготовленный пакет документов можно представить следующими способами:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном [сайте](#) Росреестра.

**Обращаем внимание!** Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности составляет 350 рублей. При этом необходимо уточнить, что указанный размер пошлины применяется только при первичной регистрации прав на объект недвижимости (то есть, не распространяется на случаи регистрации права, например, по наследству, на основании какого-либо договора и т.п., когда размер пошлины за регистрацию права будет составлять 2000 рублей).

### **Могут ли наследники воспользоваться «дачной амнистией»?**

Наследники могут воспользоваться упрощенным порядком оформления жилого или садового дома, расположенного на соответствующем земельном участке, если право наследодателя на такой дом не было зарегистрировано в установленном порядке.

Для этого вместе с пакетом необходимых документов нужно представить в орган регистрации прав свидетельство о праве на наследство на земельный участок, на котором расположен такой дом. В этом случае государственная регистрация права собственности наследника на земельный участок и расположенный на нем жилой дом (а также постановка на кадастровый учет этого дома при наличии соответствующих заявления и документов, если дом не учтен в ЕГРН) осуществляются одновременно.

### **Как закон регламентирует оформление объектов ИЖС и садовых домов, строительство которых было начато до 4 августа 2018 года?**

«Дачная амнистия» на пять лет продлевает возможность непредставления уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции). Ее действие распространяется также на те случаи, когда строительство было начато до 4 августа 2018 года без получения соответствующего разрешения. При этом для кадастрового учета и (или) регистрации права потребуется стандартный пакет документов.

### **Можно ли оформить дом в уведомительном порядке?**

Действующее законодательство позволяет по желанию собственника оформить жилой или садовый дом, построенный как до, так и после 4 августа 2018 года, в уведомительном порядке.

Для этого необходимо уведомить орган местного самоуправления о планируемом строительстве (реконструкции) и о его завершении,

соответствующее заявление в этом случае в орган регистрации прав обязан направить орган местного самоуправления.

### **11. В Росреестре разъяснили порядок приватизации арендуемых садовых участков.**

Порядок приватизации арендуемых участков – еще один вопрос, который задают дачники через телеграм-бот [@RosreestrDachaBot](#). Рассказываем о правилах и необходимых шагах.

Приватизация садовых, огородных и полевых участков, находящихся в аренде, стала возможной благодаря постановлению Правительства России [от 9 апреля 2022 г. № 629](#). Ранее для оформления собственности в обязательном порядке проводились торги, сегодня достаточно соблюсти всего два правила:

Участок для ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта, ведения садоводства или огородничества для собственных нужд должен быть предоставлен в аренду органами государственной власти или местного самоуправления.

Арендатор не должен нарушать требования земельного законодательства.

В заявлении о предоставлении участка без проведения торгов необходимо указать:

- ФИО, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- кадастровый номер запрашиваемого земельного участка,
- основание предоставления участка (подпункт «а» пункта 1 постановления № 629);
- вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок;
- цель использования земельного участка;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

Документом, подтверждающим право на приобретение такого земельного участка, является действующий договор аренды.

Заявление подается в орган, уполномоченный на предоставление такого участка, в том числе через МФЦ.

Срок рассмотрения сокращен с 30 до 14 дней.

### **12. Вопрос-ответ: для чего нужно соглашение о сервитуте и как его зарегистрировать?**

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

*Многие владельцы земельных участков сталкивались с ситуацией, когда для подведения коммуникаций необходимо затронуть соседний участок или муниципальные службы для проведения работ просят*

*предоставить доступ к участку. Защитить свои права поможет установление сервитута. Эксперты Росреестра рассказали, для чего нужно соответствующее соглашение, как его заключить и зарегистрировать сервитут.*

### **Что такое сервитут?**

**Сервитут** – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом, а также выступает в качестве обременения земли, однако не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения.

Существует два вида сервитута:

- **Публичный сервитут.** Он устанавливается в интересах государства, муниципалитета или местного населения без изъятия земельных участков. Например, если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.

- **Сервитут.** Он устанавливается в интересах конкретных лиц. Например, если проход на ваш участок возможен только через участок соседа. Или, если для подведения коммуникаций к вашему участку, необходимо перекопать соседний участок, с соседом нужно заключить соглашение о сервитуте.

### **Обращаем внимание!**

Сервитут и публичный сервитут имеют разную правовую природу:

- сервитут, как вещное право, а также как ограничение прав и обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в реестре прав на недвижимость ЕГРН;

- при установлении публичного сервитута определяются границы его действия, включая ограничения по использованию земельных участков, находящихся в таких границах; сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН; при внесении сведений о публичном сервитуте в реестр границ ЕГРН указывается в том числе цель и сроки публичного сервитута; в сведениях ЕГРН о земельном участке указывается, что он полностью или частично расположен в границах публичного сервитута.

### **Порядок установления публичного сервитута**

Публичный сервитут устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

При этом необходимо отметить, что порядок установления публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 4 статьи 23 ЗК РФ (например,



для прохода или проезда через земельный участок) и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, федеральным законодательством не определен.

В отсутствие порядка установления публичного сервитута в целях, указанных в пункте 4 статьи 23 ЗК РФ и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, на федеральном уровне, порядок и условия установления публичного сервитута в указанных случаях могут быть установлены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Относительно установления публичного сервитута для использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

Публичный сервитут может быть установлен на срок, определенный решением об его установлении, с учетом ограничений, предусмотренных статьей 39.45 ЗК РФ. Например, на время дорожных строительных работ на участке могут расположить строительные материалы и временные постройки.

После установления публичного сервитута в течение 5 рабочих дней орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении публичного сервитута, направляет копию такого решения в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав при внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте в том числе определяет перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены в связи с установлением такого публичного сервитута.

В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута орган, принявший такое решение, обязан направить копию решения правообладателям земельных участков, полностью или частично расположенных в границах публичного сервитута.

Для осуществления публичного сервитута на участке заключается письменное соглашение между его обладателем и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатором, землепользователем, землевладельцем участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых установлен публичный сервитут.

**Может ли владелец участка отказаться от осуществления публичного сервитута?**

Согласие правообладателей земельных участков для принятия решения об установлении публичного сервитута в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, не требуется.

Вместе с тем решение об установлении публичного сервитута может быть оспорено правообладателем земельного участка в судебном порядке.

Также правообладатель земельного участка вправе направить обладателю публичного сервитута уведомление об отказе в подписании соглашения об осуществлении публичного сервитута либо в течение 14 дней со дня получения проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута направить обладателю публичного сервитута предложение о заключении такого соглашения на иных условиях.

Если в течение 30 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута, такое соглашение не заключено, за исключением случая оспаривания правообладателем земельного участка решения об установлении публичного сервитута в суде, плата за публичный сервитут, предусмотренная проектом указанного соглашения, вносится обладателем публичного сервитута в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка.

В указанном случае обладатель публичного сервитута, внесший плату за публичный сервитут в депозит нотариуса, вправе осуществлять публичный сервитут до заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута, в том числе выполнять необходимые работы в соответствии с графиком и сроками, которые предусмотрены проектом указанного соглашения.

При этом отмечаем, что в соглашении об осуществлении публичного сервитута могут быть определены, например, график и сроки выполнения работ, указание на обязанность обладателя публичного сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, и снести сооружение, размещенное на основании публичного сервитута.

### **Порядок установления сервитута**

Сервитут может быть установлен по взаимному соглашению сторон или судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения.

Если собственник земельного участка согласен установить сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения;
- цели и основания установления сервитута;
- срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
- размера платы (если сервитут устанавливается за плату);
- прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

### **Регистрация сервитута**

Участники соглашения об установлении сервитута (или один из них), либо лицо, в пользу которого судом установлен сервитут, вправе обратиться

за государственной регистрацией сервитута, представив документы (в том числе соглашение либо решение суда) в электронном виде либо путем личного обращения, например, через МФЦ,

Если сервитут устанавливается на часть участка, необходимо также приложить межевой план. Тогда будет проведена процедура одновременной государственной регистрации сервитута и государственного кадастрового учета в отношении части земельного участка.

После завершения процедуры регистрации заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая сведения о сервитуте, если он зарегистрирован как вещное право.

### **Как прекратить сервитут?**

Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ ЕГРН по истечении срока, на который он был установлен. По общему правилу публичный сервитут может быть прекращен до истечения срока:

- уполномоченным органом (посредством принятия соответствующего акта);
- судом (в результате оспаривания решения или бездействия вышеуказанного уполномоченного органа).

Также правообладатель вправе требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке по основаниям, приведенным в статье 48 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сервитут прекращается, если:

- истек срок, на который он был установлен;
- стороны договорились о прекращении сервитута и заключили соответствующее соглашение;
- отпали основания, на которых он был установлен (в этом случае собственник обремененного участка может потребовать прекратить сервитут);
- обремененный участок не может использоваться по целевому назначению из-за сервитута (в этом случае для его прекращения собственнику нужно обратиться в суд).

## **13. Итоги «горячей» телефонной линии по вопросам государственной регистрации прав при реорганизации юридического лица.**

Управлением Росреестра по Новосибирской области 17 мая 2022 года проведена «горячая» телефонная линия по вопросам государственной регистрации прав при реорганизации юридического лица.

В ходе мероприятия поступило 9 звонков. Всем обратившимся даны необходимые разъяснения.

Наиболее актуальными в сфере регистрации прав реорганизованных организаций были вопросы о лице, уполномоченном обратиться с заявлением, размере государственной пошлины, передаточном акте, учредительных документах, ответы на которые публикуем.

**Вопрос:** Кто может обратиться с заявлением о регистрации права при реорганизации юридического лица?

**Ответ:** Субъектный состав заявителей зависит от способа реорганизации юридического лица.

При реорганизации в форме выделения реорганизуемое юридическое лицо обращается с заявлением о регистрации перехода права, а вновь образованное – с заявлением о регистрации права.

В случае реорганизации в форме слияние, присоединение, разделение, преобразования с заявлением о регистрации права обращается вновь образованное юридическое лицо.

**Вопрос:** В каком размере нужно уплатить государственную пошлину за регистрацию права в результате реорганизации юридического лица?

**Ответ:** За регистрацию права юридического лица уплачивается пошлина в размере 22000 рублей. Исключение составляет регистрация перехода права при реорганизации в форме преобразования. Тогда взимается 1000 рублей.

**Вопрос:** Какой документ необходимо представить для регистрации права при выделении юридического лица?

**Ответ:** При выделении из состава организации иного юридического лица к заявлению прилагается передаточный акт, утвержденный учредителями (участниками) юридического лица или органом, принявшим решение о реорганизации юридического лица.

**Вопрос:** Установлены ли требования к передаточному акту?

**Ответ:** Передаточный акт должен содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного юридического лица в отношении всех его кредиторов и должников, а также порядок определения правопреемства в связи с изменением вида, состава, стоимости имущества, возникновением, изменением, прекращением прав и обязанностей реорганизуемого юридического лица, которые могут произойти после даты, на которую составлен передаточный акт.

**Вопрос:** Если для регистрации права при реорганизации не сдали учредительные документы, это основание для отказа?

**Ответ:** Учредительные документы юридического лица представляются по инициативе заявителя.

Представить учредительные документы можно в виде подлинников, или нотариально удостоверенных копий, или копий, заверенных лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации (например, директором), и печатью юридического лица (при наличии печати)

Если учредительные документы не приложены к заявлению о регистрации права, государственный регистратор самостоятельно направляет межведомственный запрос в налоговый орган. При этом регистрация приостанавливается на срок до одного месяца.

#### **14. Новосибирский Росреестр ответил на вопросы региональных застройщиков.**

Электронная регистрация сделок с недвижимым имуществом становится все более популярной в Новосибирской области.

Число участников растет с каждым годом – сегодня более 40% заявлений поступает в новосибирский Росреестр в электронном виде. Многие профессиональные участники рынка недвижимости смогли уже оценить удобство сервисов, сокращение временных и финансовых затрат.

Об особенностях регистрации сделок с недвижимостью в электронном виде рассказали представители Управления Росреестра по Новосибирской области на семинаре 27 апреля, организованном новосибирским филиалом ООО «ТехноКад» для застройщиков и риелторов.

В ходе встречи **начальник отдела государственной регистрации недвижимости новосибирского Росреестра Любовь Ястребова** рассказала о требованиях к оформлению документов, направляемых в электронном виде, о сроках регистрации. *«При электронной подаче документов сроки регистрации составляют 1-2 дня, - сообщила Любовь Ястребова. – Регистрация документов на бумаге займет 3-5 дней, кроме того такой способ подачи требует достаточно больших временных затрат, поскольку подавать документы придется через МФЦ».*

На семинаре также были продемонстрированы новеллы законодательства в сфере долевого строительства. Отдельной темой стало рассмотрение порядка осуществления сделок с участием лиц иностранных государств. Перед участниками выступила **начальник отдела правового обеспечения Росреестра в Новосибирске Светлана Тарасова**. Озвучены условия совершения сделок с недвижимостью с участием лиц из недружественных стран.

*«С начала марта указами Президента России № 81 и № 95 установлен особый порядок осуществления сделок с недвижимостью с участием иностранных лиц, связанных с недружественными странами, а также с лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц. Граждане, имеющие двойное гражданство или вид на жительство на территории Российской Федерации и постоянно здесь проживающие, могут совершать сделки в штатном режиме с лицами, не подпадающими под действие названных указов», - рассказала Светлана Тарасова.*

Участники ознакомились с современными ИТ – технологиями, позволяющими наладить электронное взаимодействие, в том числе для оформления недвижимости.

В заключении специалисты Росреестра в Новосибирске ответили на вопросы профсообщества.

#### **15. В региональном Росреестре рассказали, как получить «ключ доступа» к данным реестра недвижимости.**



Получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является самой популярной услугой Росреестра.

Выписка, содержащая сведения ЕГРН, может понадобиться во многих жизненных ситуациях: при покупке или аренде недвижимости, для получения услуг различных организаций, таких как банки, миграционная служба, организации, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги и другие.

Заказать документы, содержащие сведения реестра недвижимости, можно в электронном виде на сайтах Росреестра, Кадастровой палаты, а также на портале Госуслуг. В бумажном виде документ можно заказать в любом офисе МФЦ.

Эксперты Управления Росреестра по Новосибирской области напоминают о том, что на сайте Росреестра доступен сервис получения сведений из ЕГРН посредством «ключа доступа».

Данный сервис обеспечивает возможность в максимально короткие сроки получать и просматривать общедоступные сведения по любому объекту недвижимости на всей территории России в режиме онлайн. При помощи сервиса можно узнать информацию о собственниках, зарегистрированных арестах и других ограничениях прав, а также сведения о наличии судебных споров. Запросить сведения можно как в виде электронного документа, так и без формирования электронного документа для просмотра информации. Кроме просмотра сведений у пользователей есть возможность следить за изменениями, которые могут произойти с каждым объектом недвижимого имущества.

Главным преимуществом сервиса является минимальный размер платы за предоставление выписки из ЕГРН, который в сотню раз ниже стоимости выписки в бумажном виде.

Например, Выписка из реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости гражданину обойдется в 460 рублей при заказе на бумаге в МФЦ, 290 рублей – при заказе в электронном виде через сайты Росреестра, Кадастровой палаты или портала Госуслуг. При получении ключа доступа за те же 460 рублей можно будет заказать уже 100 выписок.

Сформировать «ключ доступа» можно бесплатно в Личном кабинете на сайте Росреестра, в разделе «Мои ключи» - «Сформировать ключ доступа».

После формирования «ключа доступа» для получения сведений из ЕГРН необходимо оплатить выбранный пакет услуг в разделе «Мой баланс».

После формирования «ключа доступа» и оплаты пакета услуг по предоставлению сведений из ЕГРН пользователи услуг ведомства получают доступ к сведениям реестра недвижимости, которые можно запросить на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы» - «Предоставление сведений ЕГРН» - «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН».

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН, предоставляются максимально просто, быстро и выгодно.

**16. Что делать, если утрачены «старые» документы на землю: новосибирский Росреестр разъясняет.**

Нередко собственники земельных участков (земельных долей) сталкиваются с тем, что их документы на землю, выданные в 90-е годы, отсутствуют, утеряны или пришли в негодность.

Если документ испорчен или утерян, Новосибирский Росреестр предоставляет возможность собственникам земельных участков (земельных долей) получить копии таких правоудостоверяющих документов на землю.

К ним относятся документы на земельные участки, выданные до 1999 года:

- свидетельства о праве (на право) собственности на землю;
- государственные акты на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей.

За получением копий правоудостоверяющих документов на землю вправе обратиться правообладатель земельного участка, а также его представитель, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью.

Для этого необходимо направить в Управление Росреестра:

- заявление правообладателя либо его представителя о выдаче копии документа;
- копию нотариально удостоверенной доверенности (если обращается представитель правообладателя).

За копией документа может обратиться наследник правообладателя земельного участка, в этом случае предоставляется документ, подтверждающий, что он является таковым (запрос или справка от нотариуса, копия заявления о принятии наследства и т.п.).

Копии правоудостоверяющих документов предоставляются бесплатно в течение 30 дней.

В период действия ограничительных мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции заявление о получении правоудостоверяющих документов на земельные участки, расположенные в Новосибирском, Мошковском, Коченевском, Колыванском, Тогучинском районах, в г. Обь, подается в Управление Росреестра по Новосибирской области:

- через бокс для приема корреспонденции, расположенный по адресу: ул. Державина, 28, г. Новосибирск (1 этаж);
- по почте на адрес: ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091.

Копии правоудостоверяющих документов на земельные участки, расположенные в других районах и городах Новосибирской области, выдаются территориальными отделами Управления. Заявления в

территориальные отделы Управления направляются по почте на их почтовые адреса. Сведения о местонахождении территориальных отделов Управления в разделе сайта - [Территориальная сеть](#) - Управление Росреестра по Новосибирской области.

**Важно:** правоудостоверяющие документы на земельные участки, расположенные в г. Новосибирске, находятся на хранении в муниципальном казенном учреждении г. Новосибирска «Новосибирский городской архив», расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Некрасова, 55. Экземпляры таких документов в Управлении Росреестра отсутствуют.

Консультации специалистов Управления Росреестра можно получить по телефонам: 220-94-91, 228-11-39.

## **17. Новосибирский Росреестр ответил на вопросы дачников и садоводов.**

С началом дачного сезона Росреестр проводит информационную кампанию «Дача моя», в рамках которой освещает основные темы для садоводческих, огороднических товариществ и дачников. В среду, 4 мая 2022 года, в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам оформления недвижимости в дачных и садовых товариществах. Публикуем самые популярные вопросы и ответы на них.

**Вопрос:** Как зарегистрировать право собственности на садовый дом, если он расположен на земельном участке с разрешенным использованием – для садоводства?

**Ответ:** В рамках действия «Дачной амнистии» регистрация права собственности и постановка на кадастровый учет садового дома осуществляется на основании технического плана здания и декларации, подготовленной кадастровым инженером, а также правоустанавливающего документа на земельный участок.

Указанные документы можно подать на регистрацию через МФЦ, независимо от места нахождения объекта недвижимости, или в форме электронных документов через официальный сайт Росреестра.

Государственная пошлина за регистрацию составляет 350 руб. Если вы подадите документы в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра, то размер пошлины будет меньше на 30%.

**Вопрос:** Как признать садовый дом жилым?

**Ответ:** Собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения технического обследования такого дома на соответствие нормам действующего законодательства, подготовить межевой план и кадастровый паспорт здания.

Далее необходимо подать заявление в орган местного самоуправления о переводе дома из садового в жилой, к заявлению приложить межевой план и кадастровый паспорт здания. Заявление составляется в свободной форме, в обязательном порядке указываются сведения о заявителе (ФИО, адрес

проживания, контактный телефон), кадастровый номер дома и земельного участка, прошение о переводе дома из садового в жилой и способ получения решения. К заявлению прилагается выписка из ЕГРН об объекте и зарегистрированных правах. Если право собственности еще не было зарегистрировано, то необходимо предоставить правоустанавливающий документ на дом.

Если орган местного самоуправления выносит решение о признании садового дома жилым, то заявление о данном решении и о внесении соответствующих изменений в ЕГРН направляется в Росреестр непосредственно самим органом местного самоуправления. Собственнику необходимо оплатить государственную пошлину в размере 200 рублей.

**Вопрос:** Как изменить вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности?

**Ответ:** Собственник земельного участка может самостоятельно в уведомительном порядке изменить вид разрешенного использования на любой основной вид, предусмотренный правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ).

На сайте местной администрации, в открытом доступе, находятся действующие редакции ПЗЗ с прилагаемыми картами зонирования. Зная наименование своей территориальной зоны, необходимо в ПЗЗ найти описание градостроительного регламента, в котором содержатся все виды разрешенного использования, допустимые в данной территориальной зоне.

Для смены основного вида разрешенного использования земельного участка в Росреестр необходимо предоставить декларацию с информацией о новом (желаемом) виде разрешенного использования земельного участка, но и о действующем на момент подачи заявления.

## **18. В региональной Кадастровой палате ответили на вопросы об оформлении недвижимости по экстерриториальному принципу.**

18 мая в Кадастровой палате по Новосибирской области прошла горячая линия по вопросам оформления недвижимости, расположенной в других регионах страны. Публикуем вопросы граждан и ответы на них.

### **Как и где можно подать документы в Новосибирске, если хочу приобрести недвижимость в другом регионе?**

Прием и выдача документов по экстерриториальному принципу в офисе Кадастровой палаты по Новосибирской области ведется только по предварительной записи. Предварительная запись доступна в личном кабинете на сайте [Росреестра](#) или по телефону: 8 (383) 349-97-89. Прием документов осуществляется по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 50. С 2021 года у граждан появилась возможность подавать документы по экстерриториальному принципу в офисах центра «Мои Документы» (МФЦ). Узнать график и режим работы офисов МФЦ в регионе можно на [сайте](#).

**Родственники живут в Иркутске, хотят приобрести квартиру в Новосибирске. Могут ли они подать документы в своем регионе, чтобы оформить право собственности на эту квартиру?**

Экстерриториальный формат оказания услуг Росреестра помогает оформить недвижимость на расстоянии и предоставляет возможность заявителям обращаться за услугой в любом регионе России, независимо от места нахождения объекта недвижимости, на который регистрируется право. Такая возможность предусмотрена для россиян вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**В какие сроки можно оформить недвижимость по экстерриториальному принципу?**

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в обычные сроки регистрационных действий: пять рабочих дней – кадастровый учет, семь – регистрация прав, десять – одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав. В случае направления документов через МФЦ срок предоставления услуг увеличивается на два дня.