



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

20.06.2019 № Д23и-20780

На № _____ от _____

Ассоциация «Национальная палата
кадастровых инженеров»

ул. Таллинская, д. 32, к. 3, оф. 10,
г. Москва, 123458

ki-rf@ya.ru

О рассмотрении обращения
от 29 мая 2019 г. № 356

На вх. от 31 мая 2019 г.
№ 66548

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел представленные письмом от 29 мая 2019 г. № 356 замечания к проекту федерального закона № 441858-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – законопроект № 441858-7) и сообщает.

Законопроект № 441858-7 30 мая 2019 г. принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в III чтении, 11 июня 2019 г. одобрен Советом Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, подписан Президентом Российской Федерации 17 июня 2019 г. (№ 150-ФЗ) в связи с чем внесение в законопроект каких-либо изменений не представляется возможным.

Вместе с тем, по указанным в обращении вопросам полагаем целесообразным отметить следующее.

1. Относительно понятий «садовый дом» и «жилой дом».

В соответствии с формами уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального

жилищного строительства или садового дома, утвержденными приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 591/пр, понятия «садовый дом» и «объект индивидуального жилищного строительства» указываются в уведомлениях в качестве видов разрешенного использования здания (реквизиты 3.1 форм соответствующих уведомлений). При этом в силу положений пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в одном значении применяются понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом». Здания с указанными видами разрешенного использования будут иметь назначение «жилое».

В декларации об объекте недвижимости и техническом плане в этом случае указываются: назначение здания – «жилое»; вид разрешенного использования здания – «объект индивидуального жилищного строительства» («жилой дом» или «индивидуальный жилой дом»); дополнительно может быть указано наименование – «жилой дом».

В случае подготовки документов для государственного кадастрового учета и оформления прав на садовый дом до вступления в силу Федерального закона от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в декларации об объекте недвижимости и техническом плане указываются: назначение здания – «нежилое»; вид разрешенного использования здания: – «садовый дом»; дополнительно может быть указано наименование – «садовый дом».

Понятие «садовый дом» было включено в перечень назначений зданий, установленный пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в целях приведения положений указанного федерального закона в соответствие с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также во избежание потенциальных проблем в части налогообложения таких объектов, как садовые дома.

2. Относительно обеспечения исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

Согласно действующей редакции части 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ предусмотрено правомочие органа регистрации прав по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о правильном положении границ и размере площади земельных участков, которое осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с использованием картографической основы и предусматривает в том числе определение таким органом значений координат характерных точек границ и площади земельных участков, исправление реестровой ошибки (без подготовки межевого плана, приложение № 4 к приказу Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943).

Таким образом, положения проектируемых частей 7.1 и 7.3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ по своей сути не являются новеллой.

Также необходимо принимать во внимание количество земельных участков, в местоположении границ которых содержатся реестровые ошибки. Например, согласно информации Росреестра анализ сведений ЕГРН о границах земельных участков показал наличие около 2,5 млн. пересечений границ земельных участков, которые свидетельствуют о наличии ошибок в описании местоположения границ пересекающихся земельных участков.

При этом в Департамент недвижимости регулярно поступают обращения, из которых следует, что кадастровые инженеры и правообладатели не готовы нести расходы по обеспечению выполнения кадастровых работ, направленных на определение правильного положения границ земельных участков и исправление содержащихся в ЕГРН ошибочных сведений о них, в том числе по правилам части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ.

В ряде случаев применение части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ при выполнении кадастровых работ в индивидуальном порядке затруднено или невозможно, поскольку реестровые ошибки содержатся в описании границ всех земельных участков, расположенных в кадастровом квартале или даже населенном пункте, а для выполнения комплексных кадастровых работ у муниципального образования отсутствуют финансовые возможности.

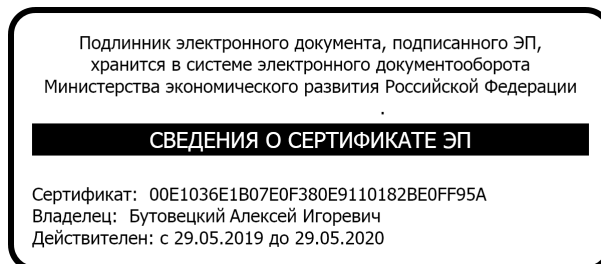
Кроме того, применение части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ возможно только в том случае, если земельный участок, в описании границ которого содержится реестровая ошибка, является смежным по отношению к земельному участку – объекту кадастровых работ. В случае если земельный участок, в описании границ которого содержится

реестровая ошибка, на местности не является смежным по отношению к земельному участку – объекту кадастровых работ, исправить такую реестровую ошибку становится проблематично, поскольку необходимо убедить правообладателя земельного участка повторно обеспечить (оплатить) выполнение кадастровых работ в отношении принадлежащего ему земельного участка и представить в орган регистрации прав соответствующее заявление, что влечет отказ кадастровых инженеров от выполнения таких кадастровых работ.

Также необходимо отметить, что в ряде случаев, внесенное в ЕГРН описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке или описание местоположения границ муниципального образования, населенного пункта или территориальной зоны также препятствуют осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков, однако исправить такие реестровые ошибки в ходе выполняемых в индивидуальном порядке кадастровых работ практически невозможно.

Изменения, предусмотренные Федеральным законом от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», направлены на решение указанных проблем.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий