



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

**1. Информационное письмо Росреестра от 18.06.2021  
№ 18-01799/21@, содержащее рекомендации, поступившие письмом  
Росавиации от 15.06.2021 №Исх-21404/04, по вопросу возможности  
размещения объектов в приаэродромной территории.**

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

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

Руководителям территориальных  
Управлений Росреестра по субъектам  
Российской Федерации

(по списку)

18.06.2021 № 18-01799/21@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

Управление кадастровых работ и землеустройства Росреестра, направляет для использования в работе рекомендации, поступившие письмом Росавиации от 15.06.2021 № Исх-21404/04 (прилагается).

Приложение: на 2 л.

Начальник Управления  
кадастровых работ и землеустройства



М.Д. Харитов



**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(МИНТРАНС РОССИИ)

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА**  
(РОСАВИАЦИЯ)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Ленинградский пр-т, д. 37, корп. 2, Москва,  
ГСП-3, 125167, Телетайп 111495  
Тел. (499) 231-50-09, факс (499) 231-55-35  
e-mail: nusavia@scaa.ru

Федеральная служба государственной  
регистрации, кадастра и картографии

15.06.2021 № \_\_\_\_\_ Исх-21404/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

В Федеральном агентстве воздушного транспорта за период с 04.06.2021 по 09.06.2021 поступают многочисленные обращения (копии прилагаются) Управления Росреестра по Московской области относительно возможности размещения объектов в приаэродромной территории.

В целях исключения случаев направления таковых запросов, Росавиация просит довести до территориальных органов Росреестра следующую информацию:

1. Установление приаэродромных территорий предусмотрено статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ)) в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду.

Согласование размещения объектов в границах приаэродромных территорий (установленных ранее вступления в силу Федерального закона № 135-ФЗ), полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов предусмотрено до установления приаэродромной территории в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ.

В целях обеспечения указанного согласования размещения объектов на официальном сайте Росавиации размещены карты (схемы) приаэродромных территорий, границ полос воздушных подходов и санитарно-защитных зон аэродромов гражданской авиации по ссылке: <https://www.favt.ru/dejatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-priaerodromnie-territorii/>.

Определение местоположения отдельных участков относительно приаэродромных территорий, полос воздушных подходов и санитарно-защитных осуществляется заявителем.

Вместе с тем, в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № МА-П9-47пр приказами Росавиации от 17.04.2020 № 394-П и от 17.04.2020 № 395-П приняты решения об установлении приаэродромных территорий аэродромов Москва (Внуково) и Москва (Шереметьево) и в составе с 1 по 6 подзон.

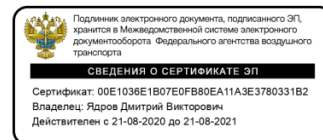
До установления приаэродромных территории указанных аэродромов в составе 1-7 подзон Центральным МТУ Росавиации осуществляется согласование размещения объектов, предусмотренное частью 3 статьи 4 Федерального закона № 135-ФЗ.

2. Материалы относительно установленных приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации размещены на официальном сайте Росавиации по ссылке: <https://favt.gov.ru/dejatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-priaer-terr-aerodromov-ga/>.

Определение местоположения отдельных участков относительно установленных приаэродромных территорий осуществляется заявителем.

3. В соответствии с требованиями пункта 15 Правил установления приаэродромной территории, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, Росавиацией направляются материалы об установлении приаэродромных территорий аэродромов гражданской авиации в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с целью внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Сведениями об установлении приаэродромных территорий и о порядке согласования размещения объектов в границах полос воздушных подходов аэродромов государственной и экспериментальной авиации Росавиация не располагает.



Д.В. Ядров

**2. Информационное письмо Росреестра от 06.07.2021  
№ 14-5132-ГЕ/21 об изменении законодательства.**

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

**06.07.2021 № 14-5132-ГЕ/21**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и учета в работе информирует о следующем.

1. 01.07.2021 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-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», которым внесены в том числе следующие изменения:

статья 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» дополнена частью 5.1, согласно которой наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок; при этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме;



пункт 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), соответственно, дополнен словами «, за исключением случаев, установленных федеральными законами».

2. Принят Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу 01.09.2021, за исключением положений, указанных в его статье 7), согласно которому с 12.07.2021:

различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на пять процентов по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не будет являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (часть 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК);

исключена необходимость представления в качестве приложения к техническому плану объекта капитального строительства проектной документации (копий такой документации) (статья 24 Закона № 218-ФЗ);

осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет приостанавливаться по решению государственного регистратора прав в случае, если в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, будет отличаться от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство (пункт 61.1 части 1 статьи 26 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», сведения о таком объекте могут быть указаны в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК. В этом случае несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации и (или) исполнительной документации и в разрешении на ввод в эксплуатацию этого линейного объекта, не должно являться препятствием для подготовки технического плана и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ).

3. С 09.07.2021 (за исключением отдельных положений) вступает в силу Федеральный закон от 28.06.2021 № 226-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

### **3. Информационное письмо Управления Росреестра по Новосибирской области от 21.07.2021 № 01-01-54-5744 по вопросу применения Федерального закона от 11.06.2021 №191-ФЗ.**

Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) доводит до Вашего сведения и учета в работе следующую информацию.

Управлением получено письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.07.2021 № 14-4975-АБ/21 о применении Федерального закона от 11.06.2021 №191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №191-ФЗ), вступившего в силу 01.07.2021.

Законом №191-ФЗ были внесены изменения в ряд законодательных актов, касающихся порядка установления приаэродромных территорий, размещения в границах приаэродромных территорий объектов недвижимого имущества, в том числе расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд («бытовая недвижимость»).

Согласно данным изменениям с 01.07.2021:

1. До установления с первой по шестую либо с первой по седьмую подзона приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (далее – ВК РФ) (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Закон №135-ФЗ), то есть по правилам, которые начали действовать с 01.07.2017,

в том числе строительство и реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов уполномоченными органами в соответствии с частью 3 указанной статьи.

Такое согласование осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

2. В случае если

- ✓ аэродром введен в эксплуатацию до 01.07.2021 и
- ✓ приаэродромная территория установлена с первой по шестую подзону,

✓ при этом седьмая подзона приаэродромной территории до 01.07.2021 не установлена,

то до установления седьмой подзоны в соответствии с требованиями ВК РФ использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона №135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона №135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (то есть в том числе и приаэродромных территорий, установленных до 01.07.2017, при отсутствии в их составе установленных шести или семи подзон),

получение согласования, предусмотренного частью 3 статьи 4 Закона №135-ФЗ, а также санитарно-эпидемиологического заключения не требуется при строительстве, реконструкции объектов «бытовой недвижимости» (часть 12 статьи 4 Закона №135-ФЗ).

После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (в составе шести или семи подзон),

использование земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства гражданами гаражей для собственных нужд, и созданных на них объектов «бытовой недвижимости», строительство новых объектов «бытовой недвижимости» осуществляется в соответствии с установленными ограничениями.

При этом не допускается снос здания, сооружения, не соответствующих предусмотренным в приаэродромной территории ограничениям (за исключением самовольных построек), в том числе установленных для обеспечения безопасности полетов воздушных судов,

✓ если такие объекты были созданы до установления указанных подзон и

✓ расположены на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд, при условии, что их размещение соответствует правовому режиму земель и виду разрешенного использования соответствующего земельного участка (часть 27.1 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В настоящее время сведения о границах приаэродромных территорий аэродромов государственной авиации на территории Новосибирской области в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Сообщаем, что Управлением подготовлены и направлены запросы в Федеральное агентство воздушного транспорта и Департамент военного



имущества Министерства обороны Российской Федерации о направлении перечня приаэродромных территорий в Новосибирской области.

В случае поступления ответов на запросы об установлении подзон в приаэродромных территориях Новосибирской области информация будет доведена дополнительно.

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

**02.07.2021 № 11-4975-АБ/21**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет  
по государственной регистрации  
и кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

О применении Федерального закона  
от 11 июня 2021 г. № 191-ФЗ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и учета в работе информирует, что 1 июля 2021 г. вступил в силу Федеральный закон от 11 июня 2021 г. № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 191-ФЗ).

Законом № 191-ФЗ были внесены изменения в ряд законодательных актов, касающиеся порядка установления приаэродромных территорий, размещения в границах приаэродромных территорий объектов недвижимого имущества, в том числе расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд («бытовая недвижимость»).

Согласно данным изменениям с 1 июля 2021 года:

1. До установления с первой по шестую либо с первой по седьмую подзон приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (далее – ВК РФ) (в редакции Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Закон № 135-ФЗ), то есть по правилам, которые начали действовать с 1 июля 2017 года), в том числе строительство и реконструкция объектов капитального

строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов уполномоченными органами в соответствии с частью 3 указанной статьи.

Такое согласование осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора.

2. В случае если аэродром введен в эксплуатацию до 1 июля 2021 года и приаэродромная территория установлена с первой по шестую подзону, при этом седьмая подзона приаэродромной территории до 1 июля 2021 года не установлена, то до установления седьмой подзоны в соответствии с требованиями ВК РФ использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах указанных в части 1 статьи 4 Закона № 135-ФЗ приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Закона № 135-ФЗ полос воздушных подходов на аэродромах осуществляется при наличии санитарно-эпидемиологического заключения.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (то есть в том числе и приаэродромных территорий, установленных до 1 июля 2017 года, при отсутствии в их составе установленных шести или семи подзон), получение согласования, предусмотренного частью 3 статьи 4 Закона № 135-ФЗ, а также санитарно-эпидемиологического заключения не требуется при строительстве, реконструкции объектов «бытовой недвижимости» (часть 12 статьи 4 Закона № 135-ФЗ).

После установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном ВК РФ (в составе шести или семи подзон), использование земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных

нужд, и созданных на них объектов «бытовой недвижимости», строительство новых объектов «бытовой недвижимости» осуществляются в соответствии с установленными ограничениями.

При этом не допускается снос здания, сооружения, не соответствующих предусмотренным в приаэродромной территории ограничениям (за исключением самовольных построек), в том числе установленных для обеспечения безопасности полетов воздушных судов, если такие объекты были созданы до установления указанных подзон и расположены на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, строительства гражданами гаражей для собственных нужд, при условии, что их размещение соответствует правовому режиму земель и виду разрешенного использования соответствующего земельного участка (часть 27.1 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 года № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).



А.И. Бутовецкий

#### 4. Информационное письмо Управления Росреестра по Калужской области от 24.06.2021 № 8109-0103-МД/21, содержащее разъяснения Росреестра по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий на части жилого дома.

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

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра  
и картографии по Калужской области  
(Управление Росреестра  
по Калужской области)

ул. Вилонова, д. 5, г. Калуга, 248000  
тел. (4842) 56-47-85, факс (4842) 56-30-93  
e-mail: 40\_upr@rosreestr.ru

24.06.2021 № 8109-0103-МД/21

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям территориальных  
органов Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
(по списку)

О правоприменительной практике

Уважаемые коллеги!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области направляет позицию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий на части жилого дома, для сведения.

Приложение: на 4 л.

Руководитель



М.В. Демьяненко

Видулина Дарья Владимировна,  
(4842) 79-55-49, вн. 152

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

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

23.06.2021 № 13/1-00256/21

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Росреестра  
по Калужской области

О рассмотрении обращения

На вх. № ТО/035117/21 от 07.05.2021

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

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

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Виды жилых помещений определены частями 1, 2, 3 статьи 16 ЖК РФ (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната):

жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;



квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Вместе с тем, ЖК РФ не содержит определение понятия «часть жилого дома».

Исходя из положений статей 15, 16 ЖК РФ часть жилого дома является объектом жилищных прав, но при этом жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Кроме того, в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не указано, что часть жилого дома является объектом недвижимости.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8.1, пунктом 6 статьи 131 ГК РФ:

права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом;

порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с ГК РФ законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

На основании части 4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В этой связи, поскольку часть жилого дома не является объектом недвижимости, федеральными законами, в том числе ГК РФ, не предусмотрено, что части жилых домов подлежат государственному кадастровому учету в качестве объектов недвижимости, вещные права на нее как на отдельный объект недвижимости также не могут быть зарегистрированы в ЕГРН.

Более того, частью 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ установлен прямой запрет на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении помещения или помещений (в том числе жилых) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме.

Также необходимо обратить внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 1, статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) (далее – Закон № 221-ФЗ) государственный кадастровый учет осуществлялся в отношении земельных участков, зданий (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), сооружений, помещений (жилое помещение, нежилое помещение), объектов незавершенного строительства. Сведения о виде жилого помещения (комната, квартира) подлежали внесению в государственный кадастр недвижимости, если объектом недвижимости являлось жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме (пункт 17 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ), то есть для жилых помещений, расположенных в жилых домах, Законом № 221-ФЗ не было предусмотрено указание таких дополнительных сведений, как «вид» такого жилого помещения.

Таким образом, постановка на государственный кадастровый учет жилых или нежилых помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав не предусматривалось ни нормами законодательства, действовавшими до 01.01.2017, ни действующими в настоящее время.

Дополнительно обращаем внимание, что согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в кассационном определении от 20.02.2019 № 14-КГ18-54 прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и выделом доли в порядке статьи 252 ГК РФ в судебном порядке само по себе не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества, приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома. Кроме того, в соответствии с правовой позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в кассационном определении от 03.06.2020 № 14-КА19-11, вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на часть жилого помещения не может являться достаточным основанием для совершения учетно-регистрационных действий в рассматриваемом случае.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
сферах регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии



Э.У Галишин

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

### **1. На Госуслугах доступны выписки из Госреестра недвижимости.**

Пользователи портала Госуслуг могут получить выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Новый электронный сервис запущен совместно Минцифры и Росреестром.

Теперь на Госуслугах возможно получить наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- об объекте недвижимости;
- о переходе прав на объект недвижимости.

Для направления запроса на получение выписки пользователям – физическим и юридическим лицам — необходимо иметь подтвержденную учетную запись на Госуслугах. Результат поступит в личный кабинет на портале в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной подписью органа регистрации прав. Такая выписка является равнозначной бумажной версии, заверенной должностным лицом Росреестра и печатью органа.

*«Вывод государственных услуг на ЕПГУ — одно из мероприятий, которое включено в программу цифровой трансформации Росреестра, утверждённой в 2020 году, и реализуется совместно с Минцифры. С помощью портала Госуслуг получить выписки из Единого государственного реестра недвижимости станет еще удобнее и доступнее для наших клиентов. Это самая популярная услуга, оказываемая ведомством. Планируется, что к концу 2022 года на ЕПГУ будут выведены все массовые услуги Росреестра»,* — сообщила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова, курирующая вопросы цифровой трансформации.

*«Минцифры России продолжает совместную работу с Росреестром, и к концу 2021 года пользователям портала Госуслуг будет представлена возможность получения всех видов выписок из ЕГРН. А наш цифровой ассистент поможет разобраться с нюансами получения различных выписок и ответит на часто задаваемые вопросы»,* — сообщил замглавы Минцифры России Дмитрий Огуряев.

За предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости взимается плата по установленным Росреестром тарифам.

### **2. Регистрация прав Росреестром по нотариальным документам станет быстрее.**

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский и президент Федеральной нотариальной палаты Константин Корсик подписали «дорожную карту» по совершенствованию и развитию информационного взаимодействия между ведомством и нотариатом.

*«Сейчас Росреестр оказывает 79% всех услуг в электронном виде. Совместно с профсообществом мы работаем над повышением качества и скорости сервисов. За 2020 год в электронном виде нотариусами было направлено на государственную регистрацию более 2,4 млн пакетов заявлений и 7 млн запросов о предоставлении сведений ЕГРН. Реализация мероприятий «дорожной карты» технически и технологически позволит к концу 2022 года осуществлять государственную регистрацию права по поданным нотариусами пакетам документов в течение нескольких минут»,* - сообщил Олег Скуфинский.

План работ по автоматизации обработки документов, поступающих в Росреестр от нотариусов, позволит максимально сократить срок регистрации прав по нотариально удостоверенным сделкам или свидетельствам о праве на наследство.

Как отметил Константин Корсик, *«нотариат гарантирует достоверность сведений, направляемых в государственные реестры, и это позволяет оптимизировать наше взаимодействие, ускорить процедуры регистрации. Работая в режиме «одного окна», мы предоставляем гражданам удобное комплексное обслуживание в рамках одного нотариального действия. Сейчас взаимодействие с Росреестром вышло на качественно новый уровень, в том числе в рамках внедрения новых технологий и цифровых решений».*

В будущем автоматизация процессов обработки будет происходить, в том числе с использованием технологий искусственного интеллекта, применяемых Росреестром.

Чтобы ускорить процедуру регистрации прав по нотариально удостоверенным документам, Росреестр и Федеральная нотариальная палата намерены подготовить соответствующие предложения для совершенствования нормативной базы. В частности, одним из мероприятий, которые позволят сократить общее время регистрации, станет оптимизация порядка уплаты и возврата государственной пошлины при направлении нотариусом документов для государственной регистрации прав.

### **3. На Публичной кадастровой карте отображено 15,9 тыс. га земель для строительства жилья.**

В рамках работы сервиса «Земля для стройки» Росреестр заключил соглашения с 43 субъектами РФ для размещения на Публичной кадастровой карте (ПКК) сведений об участках, пригодных для жилищного строительства.

Тестирование технологии началось в феврале 2021 года на территории четырех регионов – Пермский край, Самарская и Псковская области, Республика Татарстан. В настоящее время количество субъектов, подключенных к сервису «Земля для стройки», увеличилось более чем в 10 раз.

По состоянию на 1 мая 2021 года, на ПКК размещены сведения о 339 земельных участках площадью 15871,5 га, пригодных для жилищного строительства (167 участков – под индивидуальное жилищное строительство



и 172 – под строительство многоквартирных домов). Из них заявки поступили по 60 участкам.

*«Благодаря инструменту потенциальные инвесторы в режиме онлайн могут оценить и выбрать на ПКК подходящие для строительства жилья земли. Необходимый функционал позволяет обеспечить связь между органами исполнительной власти, органами местного самоуправления и заинтересованными лицами. Таким образом, процедура поиска и реализации земель максимально упрощена для всех участников»,* - сообщил заместитель руководителя Росреестра Алексей Штейников.

*Каким образом функционирует сервис «Земля для стройки»*

В рамках соглашения, которое Росреестр заключает с исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы того или иного региона направляют в Федеральную кадастровую палату (ФКП) Росреестра сведения об участках, пригодных для вовлечения в жилищное строительство. ФКП как оператор ПКК размещает на ней эти данные.

Далее лицо, которое заинтересовалось в приобретении конкретного участка, направляет посредством сервиса «Земля для стройки» информацию о себе в ответственный уполномоченный орган. Тот, в свою очередь, определяет статус собственности участка (федеральная, региональная, муниципальная, неразграниченная собственность) и в зависимости от этого далее распределяет заявку.

После проходит электронный аукцион, по итогам которого победитель оформляет право пользования на конкретный участок. В завершение уполномоченный орган направляет в ФКП обновленные сведения, чтобы уточнить на ПКК информацию об участках, которые возможно вовлечь в жилищное строительство.

Справочно:

*В 2020 году по поручениям Президента РФ В.В. Путина и Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина Росреестр провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. В результате была установлена возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 701 земельных участков и территорий общей площадью около 100 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель национального проекта «Жилье и городская среда». Из них более 3 139 земельных участков площадью 41 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 562 участка площадью 58 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства.*

#### **4. Росреестр и ВТБ планируют полностью оцифровать сделки с недвижимостью.**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ВТБ планируют полностью перейти на электронное взаимодействие и перевести все регистрационные действия по

объектам недвижимости в цифровой формат. Соглашение о сотрудничестве подписали глава Росреестра Олег Скуфинский и заместитель президента-председателя правления ВТБ Анатолий Печатников на полях Петербургского международного экономического форума.

Ключевым направлением соглашения станет развитие цифровых сервисов для заемщиков, переход на электронные закладные для всех видов ипотечных сделок, модернизация и упрощение сервиса электронной регистрации.

Банк и Росреестр планируют повысить доступность и безопасность проведения регистрационных действий в цифровом формате на всем жизненном цикле сделок с недвижимостью, а срок их проведения – существенно сократить.

Как сообщил Олег Скуфинский, в 2020 году произошел колоссальный рост спроса на услуги Росреестра в электронном виде. Так, доля электронной ипотеки увеличилась с 9% до 44,7%. Вдвое увеличилась и доля поступающих на регистрацию договоров долевого участия – с 19,9% до 48,4%. Это результат работы, проведенной Росреестром со всеми участниками рынка недвижимости, в том числе с кредитными организациями.

*«Сейчас Росреестр оказывает 79% всех услуг в электронном виде. В интересах заявителей мы совершенствуем работу сервисов, делаем их удобнее и доступнее. Ключевую роль здесь играет сотрудничество с профессиональными участниками рынка, банковским сообществом. Реализация соглашения позволит вывести на новый уровень электронное взаимодействие Росреестра и банка ВТБ в сфере государственной регистрации недвижимости, в том числе ипотечных сделок, поможет автоматизировать процессы и сократить время обмена информацией для повышения качества предоставления услуг»,* - сказал руководитель Росреестра.

Совместная работа не ограничится только разработкой технологий для регистрационных действий клиента без визита в МФЦ. Предполагается объединить усилия для популяризации онлайн-сервисов, обеспечить безопасность применяемых технологий, консолидировать активности по совершенствованию и развитию законодательной базы, упростить документооборот между участниками процесса.

*«Рынок недвижимости в России в последний год переживает настоящий «бум». Растет число сделок, в первую очередь – ипотечных, что приводит к повышенной нагрузке на регистрационные органы. Опыт пандемии ярко продемонстрировал, что для покупки недвижимости не обязательно приходить в банк, к застройщику или в МФЦ. Сделку с квартирой можно совершить полностью дистанционно. Стратегическая цель ВТБ состоит в том, чтобы клиенты по всей стране могли проводить в банке до 100% всех операций в короткие сроки и в цифровом виде, вне зависимости от сложности сделок. ВТБ и Росреестр решили объединить усилия и создать цифровой сервис, который позволит проводить любое*

*регистрационное действие с объектом недвижимости, не выходя из дома и совершая для этого не более одного клика», - отметил Анатолий Печатников.*

## **5. Росреестр подвел промежуточные итоги реализации комплексного плана по наполнению сведениями ЕГРН.**

62,2% (38,1 млн единиц) границ всех земельных участков в Российской Федерации внесено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по данным на 1 мая 2021 года (при общем их количестве 61 млн ед.). Годом ранее этот показатель составил 60,5%.

В марте 2020 года в рамках указания Президента РФ об обеспечении достоверности сведений в государственных информационных ресурсах Росреестр принял комплексный план по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями. В его развитие ведомство утвердило «дорожные карты» со всеми субъектами РФ. Проводится большая работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, проведению комплексных кадастровых работ, уточнению и внесению сведений в ЕГРН. Это необходимо для исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, снижения рисков земельных споров и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых объектов недвижимости. В целом будет обеспечена возможность создания новых цифровых сервисов, повысится качество оказания услуг гражданам.

### *Сведения о границах административно-территориальных образований субъектов*

В 10 регионах страны доля земельных участков с установленными границами составила почти 90% и выше (Санкт-Петербург и Севастополь, Калининградская, Магаданская, Свердловская области, республики Башкортостан, Татарстан, Еврейская автономная область, Ненецкий и Ямало-Ненецкий автономные округа).

*«В Республике Татарстан в ЕГРН содержатся сведения о более чем 1,2 млн земельных участков, из них свыше 90% с установленными границами. Мероприятия по массовой постановке земельных участков на кадастровый учет и уточнению границ были проведены в регионе с 2005 по 2006 годы. В результате на кадастровый учет были поставлены практически все земли сельхозназначения – это 70% всех земель республики площадью более 4,6 млн гектаров. Сегодня работа по внесению в ЕГРН сведений об объектах недвижимости республики активно продолжается, что способствует более эффективному управлению земельными активами, стимулированию инвестиционных процессов и экономики региона в целом», - отметил руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров.*

Татарстан также является одним из четырех пилотных регионов, где с 2021 года Росреестром совместно с Минцифры России реализуется эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР). Его основная цель - объединить разрозненные ресурсы,

содержащиеся в информационных системах государственных и муниципальных органов власти, повысить эффективность управления земельно-имущественным комплексом и качества предоставления государственных услуг и сервисов гражданам и организациям.

Доля границ между субъектами РФ, которые внесены в ЕГРН, составила 41% (155 ед.) при их общем количестве 378.

Доля границ муниципальных образований - 75% (15,7 тыс. ед.) при их общем количестве 20,9 тыс. Среди федеральных округов по этому показателю лидируют Уральский федеральный округ (в ЕГРН внесено 95% границ муниципалитетов) и Дальневосточный (87%).

*«В Челябинской области внесены 100% границ муниципальных образований. Все задействованные в этой работе звенья цепи «исполнитель кадастровых работ – Управление Росреестра – муниципальные и областные структуры» всегда открыты к диалогу, который не прерывался даже в условиях ограничительных мер, а просто перешел в онлайн-формат. Благодаря этому удается оперативно устранять недочеты в работе и двигаться к конкретным результатам», - сообщила руководитель Управления Росреестра по Челябинской области Ольга Смирных.*

Доля границ населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, достигла 38% (59 тыс.) при их общем количестве 155,5 тыс. Здесь также лидируют Уральский (67%) и Дальневосточный федеральные округа (50%).

*Сведения об особо охраняемых природных территориях и объектах культурного наследия*

Количество особо охраняемых природных территорий федерального значения, внесенных в ЕГРН, к 1 мая 2021 года составило 131 (39% от общего числа). За 1 квартал в реестр недвижимости было внесено 14 таких территорий. Среди них государственный природный заповедник «Кавказский имени Х.Г. Шапошникова», государственный природный заповедник «Башкирский», государственный природный заказник «Харбинский», национальный парк «Кыталык», национальный парк «Валдайский» и другие.

Доля объектов культурного наследия федерального значения, сведения о которых внесены в ЕГРН, составила 7% (4,8 тыс.) при их общем количестве 69,7 тыс. Наличие таких сведений позволяет предотвратить незаконное строительство в охранных зонах объектов культурного наследия, повреждение или уничтожение таких объектов.

Реализация комплексного плана по наполнению ЕГРН продолжается. В настоящее время в целом по Российской Федерации в государственном реестре отсутствуют сведения о правообладателях 19,7 млн земельных участков (33,8% от общего числа), а также о правообладателях более 26 млн иных объектов недвижимости (в том числе 1,7 млн помещений в МКД).

**6. Президент подписал закон о наделинии Росреестра полномочиями по разработке требований к отображению на картах госграницы РФ.**

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон «О внесении изменения в статью 15 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с действующим законодательством Росреестр осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии в том числе за отображением Государственной границы и территории Российской Федерации, субъектов и муниципальных образований на картах, планах и официально изданных атласах. При этом требования к отображению ранее не были установлены - за исключением государственных топографических карт и государственных топографических планов.

Как отметил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий, Росреестр фиксирует случаи, когда на разных электронных продуктах отображение госграницы РФ осуществляется не в полном соответствии с Конституцией РФ.

Согласно принятому закону, Росреестр по согласованию с Минобороны России наделяется полномочиями по установлению требований к отображению Государственной границы и территории страны, субъектов и муниципальных образований на картографических материалах (в графической, фотографической, электронной форме).

В дальнейшем соблюдение таких требований будет проверяться органами федерального государственного геодезического надзора при проведении соответствующих проверок.

Реализация закона будет способствовать исключению случаев создания и распространения картографических материалов, содержащих существенные искажения в отображении границ территории Российской Федерации, её субъектов и муниципальных образований.

## **7. «Гаражная амнистия» за 8 шагов: Росреестр разработал методические рекомендации для граждан.**

Росреестр разработал методические рекомендации к федеральному закону № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»). Материалы в простой и доступной форме помогут гражданам разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке.

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

В методических рекомендациях подробно рассказывается, как воспользоваться «гаражной амнистией» за восемь шагов, составлены полезные советы для граждан. Разъясняется, на какие конкретно случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы. Отдельно отмечается, что если у гражданина нет указанных в



рекомендациях документов, это не означает, что он не сможет оформить гараж. Региональные органы власти наделены полномочиями по определению дополнительного перечня документов, на основании которых человек может зарегистрировать гараж по «гаражной амнистии».

Граждане должны иметь в виду, что если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его будет необходимо образовать. В методичке рассказывается, как подготовить схему расположения границ участка под гаражом и получить от уполномоченного органа решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Отдельно расписана процедура взаимодействия владельца гаража с кадастровым инженером, который должен подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража.

Так как кадастровый инженер является участником рыночных отношений, граждане должны заключить с ним договор подряда, где будет предусмотрена цена и сроки выполнения работ. Никаких платежей в пользу государства закон не предполагает.

Решение о бесплатном предоставлении земельного участка под гаражом в собственность принимает уполномоченный орган публичной власти, как правило, это муниципалитет. Такое решение принимается после того, как участок под гаражом будет образован и поставлен на кадастровый учет. В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошину, поскольку соответствующее заявление в Росреестр будет подавать администрация от имени гражданина. После проведения регистрационных действий она вручит владельцу выписки из ЕГРН, подтверждающие оформление прав на гараж и землю.

В методическом пособии прописаны полномочия органов государственной власти субъектов и органов местного самоуправления при реализации закона. В том числе указано, какое содействие муниципалитеты вправе оказывать гражданам в приобретении прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены.

В настоящее время в субъектах совместно с региональными и муниципальными органами власти уже ведется подготовительная работа по реализации закона. Совместно с территориальными органами Росреестра будет обеспечено консультирование граждан и экспертная поддержка по всем возникающим вопросам.

## **8. Новый закон о выявлении правообладателей ранее учтённых объектов недвижимости.**

29.06.2021 вступают в силу новые изменения в законодательстве, направленные на защиту права собственности правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В настоящее время в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) имеются объекты недвижимого имущества, учет которых произведен, но сведения о правообладателях отсутствуют.

Отсутствие данных о собственниках снижает степень защиты права собственности и иных вещных прав на такой объект, а также затрудняет проведение сделок с ранее учтенными объектами недвижимости.

На органы государственной власти, органы местного самоуправления возложена обязанность по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В целях наполнения ЕГРН необходимыми сведениями органы местного самоуправления совершают следующие действия:

- проводят анализ сведений, содержащихся в документах, находящихся в архивах органов, информации из Росреестра;

- направляют запросы в различные организации, в целях получения необходимых сведений;

- опубликовывают сообщения (на официальном сайте, на информационных щитах) о способах и порядке предоставления в уполномоченные органы сведений о правообладателях ранее учтенных объектов (как самими правообладателями, так и иными заинтересованными лицами), а также направляют информацию о выявленных объектах недвижимости их предполагаемым собственникам.

Результатом работы органов является выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, а именно принятие решения, которое направляется в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Проведение мероприятий позволит внести актуальные и достоверные сведения о собственниках недвижимости, повысить степень защиты ранее возникших прав граждан, а также обеспечить эффективность сделок с недвижимостью.

Граждане, желающие зарегистрировать право собственности на ранее учтенный объект недвижимости, могут самостоятельно обратиться в любой офис МФЦ. Государственная пошлина за регистрацию не уплачивается.

## **9. Росреестр: дольщики смогут зарегистрировать квартиры в случае ареста земельного участка, на котором расположен дом.**

Государственная Дума приняла в третьем чтении закон «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».

Поправки содержат предложения Росреестра, направленные на защиту прав дольщиков. Законодательные изменения были подготовлены с учетом поручения Правительства РФ в декабре 2020 года.

В настоящее время существует большое количество случаев, когда участники долевого строительства не могут зарегистрировать права на свои квартиры, если на земельный участок, на котором расположен

многоквартирный дом, наложен арест. Причиной ареста являются процедуры банкротства или уголовные преследования в отношении застройщиков, допустивших нарушение прав дольщиков.

*«Принятый закон позволит участникам долевого строительства в указанных случаях зарегистрировать право собственности на квартиры, переход права собственности, а также право общей долевой собственности участников долевого строительства на земельный участок, на котором расположен дом. Когда дом уже построен, то запрет или арест, наложенный на участок, уже не имеет правового значения, так как участок уже не принадлежит застройщику по причине перехода в собственность собственников помещений в многоквартирном доме»,* - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Росреестр проводит большую законодательную работу в целях снижения административных барьеров и проблем для граждан и бизнеса на рынке недвижимости. В июле 2020 года вступил в силу федеральный закон № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Изменения были инициированы Росреестром с целью снижения административных барьеров для строительного комплекса. В частности, теперь для застройщиков предусмотрена возможность государственного кадастрового учёта и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Также в законе чётко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства.

## **10. Как изменить нежилое помещение на машино-место?**

С 01.01.2017 машино-места признаны объектами недвижимости и самостоятельно участвуют в гражданском обороте: машино-место можно купить, продать, подарить, унаследовать.

До 01.01.2017 объекты недвижимости, которые отвечали требованиям и характеристикам машино-места, могли быть оформлены как нежилые помещения.

Чтобы привести в соответствие сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с действующим законодательством, правообладатель нежилого помещения может представить в любой офис МФЦ заявление о государственном кадастровом учете изменений помещения на машино-место в связи с «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства». Внесение изменений в правоустанавливающие документы либо предоставление иных документов не требуется.

Сведения вносятся в ЕГРН в течение 7 рабочих дней без уплаты государственной пошлины. По результатам осуществленного учета

изменений, заявителю выдается выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости.

### **11. О новых полномочиях кадастровой палаты.**

Управление Росреестра по Новосибирской области уведомляет, что с 21.06.2021 для получения копий документов и выписок о содержании правоустанавливающих документов необходимо обращаться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» (Кадастровая палата).

Подать запрос можно одним из следующих способов:

- лично, обратившись в любой офис ГАУ НСО «МФЦ»;
- направить по почте на адрес Кадастровой палаты: 630087 г. Новосибирск, ул. Немировича Данченко, 167, каб. 703, (запрос должен быть заверен нотариусом);
- в электронном виде на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> или портале государственных услуг [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru).

Подробная информация об условиях и порядке предоставления сведений из ЕГРН опубликована на официальном сайте Росреестра <http://rosreestr.gov.ru>.

Справка.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" полномочия по предоставлению сведений в виде копий документов и выписок о содержании правоустанавливающих документов переданы в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области.

### **12. Президент подписал закон, упростивший процедуру регистрации линейных объектов.**

Президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закон содержит предложения Росреестра, направленные на снижение административных барьеров для бизнеса на рынке недвижимости и призван упростить процедуру кадастрового учета и регистрации прав линейных объектов (линии электропередачи, связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы (водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса и другое), автомобильные дороги, железнодорожные линии и т.д.).

В настоящее время различие проектной и фактической протяженности построенного линейного объекта является препятствием для получения разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию и его оформления. Кроме того, причиной приостановки кадастрового учета и регистрации прав на

объект недвижимости (в том числе на линейный объект) может стать несвоевременное или неполное внесение изменений в проектную документацию и различие сведений о характеристиках объекта.

*«Принятый закон установил допустимые пределы (5%) отклонения фактической протяженности построенного линейного объекта от проектной – как для целей ввода объекта в эксплуатацию, так и для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты. Это позволит исключить отказы в выдаче разрешений на ввод линейного объекта в эксплуатацию, а также сократить количество приостановлений кадастрового учета и регистрации прав»,* – сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Кроме того, в законе исключена необходимость приложения проектной документации объекта строительства к техническому плану такого объекта. Росреестр проводит большую законодательную работу в целях снижения административных барьеров для граждан и бизнеса на рынке недвижимости. В июле 2020 года при участии Росреестра был принят закон, согласно которому застройщики получили возможность кадастрового учёта и регистрации прав на созданные объекты недвижимости (не являющиеся линейными) при разнице (в пределах 5%) между проектной и фактической площадью зданий и сооружений. Закон вступает в силу с 1 сентября 2021 года. Пункты, касающиеся упрощения процедуры регистрации линейных объектов, вступают в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования Закона – 11 июля.

### **13. Законодатель упростил заключение сделок с органами власти.**

30.04.2021 вступили в силу изменения в Закон о регистрации недвижимости, которые позволили органам власти беспрепятственно сдавать в Росреестр документы в электронном виде, если стороной сделки является гражданин или юридическое лицо.

До начала действия закона физическим и юридическим лицам при заключении сделки с органами власти или местного самоуправления необходимо было приобретать усиленную квалифицированную электронную подпись (УКЭП) либо записываться в офисы МФЦ для подачи документов на бумаге для государственной регистрации. Все эти действия требовали дополнительные временные и финансовые затраты.

Теперь при заключении такой сделки нет необходимости подписывать документ УКЭП приобретателя прав на недвижимость – физического или юридического лица. Достаточно подписать договор собственноручно на бумаге, а представитель органа власти или местного самоуправления самостоятельно переведет его в цифровой вид и направит на государственную регистрацию в Росреестр.

#### **14. Росреестр подвёл итоги реализации «лесной амнистии» к 1 июля 2021 года.**

Росреестр продолжает мониторинг применения в субъектах Российской Федерации так называемого Закона о «лесной амнистии»\*, в том числе статьи 60.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

В результате работы, проведенной при участии органов государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных в области лесных отношений, с момента вступления в силу Закона «о лесной амнистии» из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исключены дублирующие сведения о 43,2 тыс. лесных участках, исправлены реестровые ошибки (устранены пересечения границ) в сведениях ЕГРН о 5,7 тыс. лесных участках.

Всего с момента начала реализации Закона «о лесной амнистии» площадь лесных участков в данных ЕГРН уменьшена на 167,1 млн га (устранены пересечения границ лесных участков с границами других лесных участков и земельных участков иных категорий земель и т.д.).

За весь период действия Закона о «лесной амнистии» введенная им статья 60.2 Закон о регистрации применена органом регистрации прав 82,5 тыс. раз, из них по инициативе Росреестра – 67,3 тыс. раз (81,6%); более 15,2 тыс. (18,4%) инициированы правообладателями (ими были поданы заявления о проведении учётно-регистрационных действий), органами государственной власти.

Наибольшая активность заявителей отмечена в Московской области (7 675 заявлений), Ленинградской области (1 851 заявление), Республике Карелия (1112 заявлений), Иркутской области (749 заявлений), Владимирской области (675 заявлений).

Росреестром на постоянной основе обеспечивается методическое сопровождение применения органами регистрации прав Закона «о лесной амнистии». Во II квартале 2021 года в регионах начата работа по разработанным Росреестром совместно с Рослесхозом и Росимуществом рекомендациям для территориальных органов ведомств и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных в области лесных отношений.

В рекомендациях предложен новый подход к проведению последовательного анализа сведений ЕГРН о лесных участках исходя из площади лесничеств, в границах которых они расположены. Такой подход положительно зарекомендовал себя в Московской области.

Во II квартале 2021 года в субъектах Российской Федерации уже получены первые результаты. Так, из ЕГРН исключены дублирующие сведения о 224 лесных участках. По заявлениям представителей Росимущества, в отношении 319 лесных участков зарегистрировано прекращение аренды лесных участков, срок которой истек.

\* Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

В рамках статьи 60.2 Закона о регистрации орган регистрации прав осуществляет:

- устранение пересечений границ лесных участков с границами земельных участков иных категорий посредством исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ и площади лесных участков;

- изменение категории земель лесного участка на категорию земель – «земли сельскохозяйственного назначения» или «земли населенных пунктов»;

- снятие с государственного кадастрового учета лесного участка и государственная регистрация прекращения права на него (с одновременным изменением границ лесничеств и лесопарков), когда такой лесной участок полностью совпадает по границам с иным земельным участком;

- снятие с государственного кадастрового учета лесного участка и государственная регистрация прекращения права на него в связи с дублированием сведений ЕГРН о таком лесном участке;

- устранение пересечения границ лесного участка с границами иного лесного участка посредством исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, если площадь пересечения таких границ составляет менее 95% площади иного лесного участка.

## **15. Росреестр разработал дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости.**

Росреестр представляет первый дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости для оперативного информирования представителей органов власти, профессионального сообщества и граждан о правовых нововведениях по направлениям деятельности ведомства.

Дайджест представляет собой свод изменений в правовых нормах, которые установлены вступившими в силу в 2021 году Федеральными законами № 120-ФЗ, 191-ФЗ, 273-ФЗ и 275-ФЗ. Материалы изложены в доступной и понятной форме, они помогут широкому кругу лиц быстро разобраться в сути и содержании нормативных документов.

Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости будет публиковаться на сайте ведомства ежеквартально.










# Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости

июль 2021









## Кадастровая деятельность




Аудитория	Было	Стало
	<p>ФГБУ «ФКП Росреестра» не вправе осуществлять кадастровые и землеустроительные работы, негативная практика реагирования ФАС России на случаи выполнения учреждением кадастровых и землеустроительных работ. Оспаривание ФАС России приказа Росреестра о внесении изменений в устав учреждения в части кадастровых и землеустроительных работ</p>	<p>Предусмотрена возможность осуществления кадастровой деятельности и землеустроительных работ ФГБУ «ФКП Росреестра» в установленных Правительством Российской Федерации случаях</p>
 	<p>Отсутствовала возможность согласования местоположения границ и оформления акта согласования в электронном виде</p>	<p>Установлена возможность согласования местоположения границ земельных участков в электронном виде при условии наличия электронной подписи у всех заинтересованных лиц</p>
 	<p>Для целей представления документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав кадастровому инженеру необходима нотариально удостоверенная доверенность</p>	<p>Кадастровый инженер наделен полномочиями по подаче документов для осуществления учетно-регистрационных действий без доверенности на основании договора подряда</p>

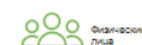


Предоставление сведений из ЕГРН		
Аудитория	Было	Стало
	<p>Предоставление сведений из ЕГРН, в том числе аналитической информации, осуществлялось органом регистрации прав. Виды предоставляемой аналитической информации были формализованы, из-за чего она практически не была востребована. Не было принципа «информация под клиента»</p>	<p>Предоставление сведений из ЕГРН осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра». Аналитическая информация предоставляется на основании соглашения с ФГБУ «ФКП Росреестра» за плату, размер которой также устанавливается соглашением. Таким образом, клиент может заказать любую аналитическую информацию, которая может быть отдельно подготовлена под конкретный запрос. В аналитической информации не может быть данных о правообладателях недвижимости</p>
	<p>Отсутствовал запрет на создание сайтов, обеспечивающих возможность перепродажи сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях перепродажи сведений третьим лицам. В этой связи осуществлялся неконтролируемый оборот сведений о недвижимости и ее правообладателях на «вторичном» рынке, положение которого не было урегулировано</p>	<p>На законодательном уровне установлены: – запрет на создание «сайтов-двойников» в Интернете, обеспечивающих возможность предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН (за исключением официального сайта Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра»), и использование таких сайтов создавшими их или иными гражданами и организациями в целях предоставления (в том числе организации или обеспечения предоставления) таких сведений заинтересованным лицам; – возможность блокировки доступа к ФГИС ЕГРН для лиц, нарушающих запрет на создание «сайтов-двойников».</p>
	<p>Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса о предоставлении сведений, независимо от способа их предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН</p>	<p>Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, независимо от способа их выдачи являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН</p>
	<p>Отсутствовало правовое регулирование сервиса «Справочная информация в режиме онлайн» на сайте Росреестра</p>	<p>Данный сервис описан на законодательном уровне. Закреплено, что сведения ЕГРН размещаются на официальном сайте, за исключением данных, доступ к которым ограничен федеральным законом, а также сведений о правообладателях объектов недвижимости, в том числе их персональных данных</p>

## Порядок совершенствования учетно-регистрационных действий



Аудитория	Было	Стало
	<p>Заклучение сделок с органами государственной власти и органами местного самоуправления в электронном виде физическим и юридическим лицам возможно при наличии электронной подписи у обеих сторон сделки</p>	<p>При заключении сделок с органами государственной власти и местного самоуправления гражданину не требуется оформлять электронную подпись. Органы власти и местного самоуправления наделяются правом подготовить скан-образ подписанного собственноручно гражданином документа и удостоверить его равнозначность. Ранее по данному вопросу поступали многочисленные предложения органов государственной власти и органов местного самоуправления</p>
	<p>Сроки осуществления государственной регистрации последующих (после регистрации первого) договоров участия в долевом строительстве установлены не были. Общие сроки регистрации прав составляли 9 рабочих дней при подаче документов через МФЦ, 7 рабочих дней в случае представления документов в орган регистрации прав</p>	<p>Сокращены сроки государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве (после осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником) в случае представления в орган регистрации прав необходимых документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в форме бумажного документа – до 5 дней;</li> <li>- в форме электронного документа – до 3 дней;</li> <li>- через МФЦ – до 7 дней</li> </ul>
	<p>Законодательно был установлен минимальный и максимальный размер машино-места, что не учитывало существования различных транспортных средств (сельскохозяйственной техники, транспортных средств для инвалидов и т.д.)</p>	<p>Требования о максимально допустимом размере машино-мест исключены</p>





Финансовые  
лица



Профессиональное  
сообщество









Органы  
власти

Аудитория	Было	Стало
	<p>Сделки, связанные с отчуждением долей, заключаемых в связи с изъятием недвижимости, подлежали нотариальному удостоверению, на что были многочисленные жалобы регионов и муниципалитетов, в том числе при переселении граждан из аварийного жилья</p>	<p>Исключена необходимость нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд</p>
 	<p>Залогодатели и залогодержатели вынуждены были запрашивать выписку из ЕГРН, подтверждающую погашение ипотеки</p>	<p>Предусматривается обязанность органа регистрации прав уведомлять залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке</p>
 	<p>Для целей осуществления государственной регистрации необходима была подготовка технического плана в отношении сдаваемой в аренду части здания, сооружения</p>	<p>Предусмотрена возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без предоставления технического плана в отношении части такого здания, сооружения. Ранее были многочисленные жалобы бизнес-сообщества на действовавшие правила</p>
	<p>При проведении правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве государственными регистраторами проводилась проверка в том числе сведений из плана многоквартирного дома, проектной декларации застройщика на предмет, непосредственно не связанный с объектом договора</p>	<p>Установлены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома или иного объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка законности выдачи уполномоченным органом разрешения на строительство, а также проверка соответствия сведений, содержащихся в проектной декларации или плане создаваемого многоквартирного дома, сведениям, указанным в проектной документации, органом регистрации прав не осуществляется. Ранее имелись многочисленные жалобы застройщиков</li> </ul>





Аудитория	Было	Стало
	<p>Отсутствовал упрощенный порядок оформления прав на защитные сооружения гражданской обороны</p>	<p>Установление упрощенного порядка оформления права государственной и муниципальной собственности на защитные сооружения гражданской обороны (возможность подготовки технических планов на основании декларации). Ранее были обращения МЧС России, Минфина России, Росимущества по данному вопросу</p>
	<p>31.12.2019 истек срок, до которого имущество Министерства обороны Российской Федерации, организаций и органов федеральной службы безопасности могло быть оформлено в упрощенном порядке (подготовка технических и межевых планов на основании декларации)</p>	<p>Данный срок продлен до 2025 года. Предусмотрена возможность осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности Российской Федерации на здания и сооружения, не подлежащие передаче в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, без подготовки технического плана (на основании декларации об объекте недвижимости). Ранее были многочисленные обращения Министерства обороны Российской Федерации</p>
<p><b>Развитие электронных сервисов</b></p>		
 	<p>Отсутствовало понятие «Личный кабинет правообладателя», что препятствовало развитию и совершенствованию данного сервиса</p>	<p>В законе закреплено понятие «Личный кабинет правообладателя» и описания функциональных возможностей его пользователя</p>
 	<p>Отсутствовали положения о возможности подачи заявления через «Личный кабинет правообладателя» без использования электронной подписи</p>	<p>Через «Личный кабинет правообладателя» без использования электронной подписи при идентификации через ЕСИА можно будет подать документы для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уточнения границ земельных участков</li> <li>- учета и регистрации прав на жилые и садовые дома, а также в случае раздела и объединения земельных участков</li> <li>- внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости</li> <li>- исправления технических ошибок и др., не связанных с отчуждением объектов действий</li> </ul>




Финансовое  
право





Профессиональное  
сообщество



Органы  
власти

Аудитория	Было	Стало
	<p>Отсутствовало законодательное закрепление обязанности уведомления кадастрового инженера об учетно-регистрационных действиях, в случае когда такие действия осуществляются на основании подготовленных им документов (в настоящее время уведомление о приостановлении, например, направляется правообладателю)</p>	<p>Уведомление кадастрового инженера о проведении учетно-регистрационных действий, приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, выявлении технических и реестровых ошибок</p>

**Федеральный закон от 11.06.2021 № 191-ФЗ «О внесении изменений в отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»**

 	<p>До установления приаэродромных территорий в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (в составе семи подзон) строительство объектов «бытовой недвижимости» (строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства гражданами для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд) осуществлялось при условии наличия согласования федерального органа исполнительной власти (Росавиация, Минобороны России), а также заключения Роспотребнадзора</p>	<p>С 1 июля 2021 года до установления приаэродромных территорий в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (в составе шести или семи подзон) для строительства и оформления прав на объекты «бытовой недвижимости» получение согласований и заключений не требуется</p>
---	--	---






Финансовое  
право




Профессиональное  
сообщество




Органы  
власти

Аудитория	Было	Стало
	<p>Наложение арестов и запретов в отношении земельных участков, на которых расположены дома, построенные на средства участников долевого строительства, препятствовало проведению государственного кадастрового учета многоквартирного дома и регистрации прав участников долевого строительства на помещения в многоквартирном доме, переходу прав на такие объекты</p>	<p>Наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок</p>

**Федеральный закон от 1 июля 2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

	<p>Для целей государственного кадастрового учета и регистрации прав требуется предоставление в качестве приложения к техническому плану проектной документации объекта капитального строительства</p>	<p>Предоставление проектной документации объекта капитального строительства в качестве приложения к техническому плану не требуется; в техническом плане указываются сведения о проектной документации в объеме предусмотренном требованиями к техническому плану; исключается такое основание для приостановления учетно-регистрационных действий как несоответствие технического плана в части количества помещений, этажей и машино-мест проектной документации объекта капитального строительства</p>
---	---	---



Аудитория	Было	Стало
	Отличие проектной и фактической протяженности построенного линейного объекта создавало препятствия во вводе таких объектов в эксплуатацию и осуществлению учетно-регистрационных действий в отношении них	Допускается различие в 5 % между проектной и фактической протяженностью построенных линейных объектов



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

**16. Росреестр: более 482 тысяч заявлений подано на учетно-регистрационные действия на прошлой неделе.**

- За неделю с 12 по 16 июля 2021 года на учётно-регистрационные действия в Росреестр подано 482 732 заявления. При этом в электронном виде в ведомство поступило 191 078 пакетов документов, а их доля составила 40% от общего числа.
- За тот же период на регистрацию ипотеки подано 35 880 заявлений. Из них в электронном виде – 16 625 или 46% от общего числа.
- На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 15 904 заявления. Из них в электронном виде – 6 588(41%).
- По состоянию на 16 июля 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 53 субъектах, в 31 – по предварительной записи.

**17. Региональный росреестр приступает к выявлению собственников недвижимости.**

В Едином государственном реестре недвижимости содержится 2,8 млн. объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области.

На сегодняшний день 24% объектов недвижимости Новосибирской области не имеют сведений об их правообладателях, в отношении 32% земельных участков отсутствуют сведения о границах.

Большую часть таких объектов составляют ранее учтенные объекты недвижимости. К ним относятся земельные участки, предоставленные до 1998 года, и объекты капитального строительства, учтенные по документам органов технической инвентаризации до 1 января 2013 года.

Как правило, на такие объекты недвижимости у граждан имеются правоустанавливающие документы, например, в 1994 году получено свидетельство о праве собственности на земельный участок или имеется техническая документация на квартиру.

Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости вносятся в ЕГРН на основании указанных документов, но в этом случае в сведениях по объектам недвижимости будет отсутствовать информация об их точных границах и зарегистрированных правах.

Такие объекты недвижимости не отображаются на Публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте Росреестра.

Отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на ранее учтенные объекты недвижимости влечет риски при владении, пользовании или распоряжении недвижимым имуществом.

Поэтому не нужно откладывать в «долгий ящик» мероприятия по уточнению границ объектов недвижимости и регистрации прав на них.

В конце июня текущего года вступил в силу Закон о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Управлению Росреестра по Новосибирской области предстоит провести совместную работу с органами местного самоуправления по

выявлению собственников объектов недвижимости, уточнению недостающих характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также внесению таких сведений в ЕГРН.