



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

**«Об оказании услуг
в сфере государственного кадастрового учета,
государственной регистрации прав и
предоставления сведений из ЕГРН»**

**ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

1. Проект Федерального закона № 933960-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В настоящее время комплексные кадастровые работы могут выполняться только за счет средств местного бюджета либо при софинансировании из бюджета субъекта РФ или Российской Федерации на основании заключаемого на конкурсной основе муниципального или государственного контракта.

Законопроектом предусматриваются следующие поправки, в том числе: закрепляется новый источник финансирования комплексных кадастровых работ - средства лиц, заинтересованных в выполнении таких работ;

определяются особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств;

расширяется круг лиц, которые могут выступать заказчиками комплексных кадастровых работ (в т.ч. правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение таких работ в отношении принадлежащих им объектов недвижимости, представитель правообладателей гаражей и (или) земельных участков, на которых они расположены, уполномоченный решением общего собрания членов гаражного кооператива, и др.).

2. Информационное письмо Минстроя России от 03.03.2020 № 6370-ОГ/04 по вопросу порядка переустройства, перепланировки жилых помещений.

Отдел управления жилищным фондом и ОГЖН Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

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 помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

В соответствии с пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями

квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов является в соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) реконструкцией объекта капитального строительства, проводимой на основании разрешения на строительство в соответствии с требованиями статей 51 - 55 ГрК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 36, пункту 2 статьи 40 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе при реконструкции, переустройстве, перепланировке помещений, если такие реконструкция, переустройство, перепланировка невозможны без присоединения к ним части общего имущества.

Таким образом, демонтаж оконного проема является реконструкцией и ведет к уменьшению размера общего имущества, а, следовательно, возможен только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, основания и порядок проведения переустройства и перепланировки жилого помещения регулируются нормами главы 4 ЖК РФ. Так, в соответствии со статьей 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство либо перепланировка жилых помещений осуществляется по согласованию с органом местного самоуправления на территории которого находится жилое помещение. Согласование осуществляется посредством принятия соответствующим органом местного самоуправления решения о перепланировке или переустройстве жилого помещения.

Таким образом, утепление балкона или лоджии будет производиться по согласованию с органом местного самоуправления.

Вместе с тем, граждане вправе заменять окна и балконные двери с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и ОГЖН
Л.Р.ЕГОРОВА

3. Информационное письмо Управления Росреестра по Новосибирской области, содержащее копию информационного письма Росреестра от 23.03.2020 № 14-02363-ОС/20 по вопросу применения с 01.01.2020 части 5 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании части 5 статьи 70 Закона о регистрации в срок до 2020 года документом, являвшимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в том числе земельные участки, относящиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане или межевом плане, являлась декларация о таком объекте недвижимости (далее – Декларация), форма и требования к заполнению которой утверждены приказом Минэкономразвития России от 21.03.2016 № 157 «Об утверждении форм декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, требований к ее заполнению, состава включаемых в нее сведений» (далее – Приказ).

Требованиями к заполнению декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и составом включаемых в нее сведений, утвержденными Приказом, установлено, что:

Декларация может оформляться в форме электронного документа или документа на бумажном носителе (пункт 3);

при оформлении Декларации в форме электронного документа Декларация подготавливается в виде созданного с использованием XML-схем XML-документа, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего Декларацию (пункт 4);

Декларация в форме документа на бумажном носителе должна быть прошита, скреплена подписью лица, заполнившего Декларацию, с указанием даты подготовки Декларации (пункт 6).

В соответствии с пунктом 26 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана указывается в том числе дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Учитывая изложенное, после 01.01.2020 особенности, установленные указанной нормой, могут быть применены, если Декларация и оформленный на ее основании технический план подготовлены (кадастровые работы завершены) до 01.01.2020.



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

РУКОВОДИТЕЛЬ

Частопрудный 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

23.03.2020 № 14-02363-09/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями по вопросу применения с 01.01.2020 части 5 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сообщает.

На основании части 5 статьи 70 Закона № 218-ФЗ в срок до 2020 года документом, являвшимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в том числе земельные участки, относящиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане или межевом плане, являлась декларация о таком объекте недвижимости (далее – Декларация), форма и требования к заполнению которой утверждены приказом Минэкономразвития России от 21.03.2016 № 157 «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, требований к ее заполнению, состава включаемых в нее сведений» (далее – приказ).

Требованиями к заполнению декларации об объектах недвижимости, в том числе о земельных участках, относящихся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации

Федерации организаций, имуществу органов федеральной службы безопасности, и составом включаемых в нее сведений, утвержденными приказом, установлено, что:

Декларация может оформляться в форме электронного документа или документа на бумажном носителе (пункт 3);

при оформлении Декларации в форме электронного документа Декларация подготавливается в виде созданного с использованием XML-схем XML-документа, обеспечивающего считывание и контроль представленных данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего Декларацию (пункт 4);

Декларация в форме документа на бумажном носителе должна быть прошита, скреплена подписью лица, заполнившего Декларацию, с указанием даты подготовки Декларации (пункт 6).

В соответствии с пунктом 26 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в реквизите «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана указывается в том числе дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Учитывая изложенное, после 01.01.2020 особенности, установленные указанной нормой, могут быть применены, если Декларация и оформленный на ее основании технический план подготовлены (кадастровые работы завершены) до 01.01.2020.



О.А. Скуфинский

**Новости Минэкономразвития России, Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии, Управления
Росреестра по Новосибирской области**

1. В Кабмин внесены законопроекты, упрощающие применение приобретательной давности для приобретения права собственности на недвижимость.

Пакет законопроектов, упрощающих оформление прав собственности на недвижимость в силу приобретательной давности, внесен в Правительство РФ.

В настоящее время гражданин или юридическое лицо, не являющиеся собственниками имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющие им в течение 15 лет, приобретают на него право собственности (статья 243 Гражданского кодекса РФ). При этом добросовестное владение недвижимостью без приобретения и регистрации прав на нее часто ставится под сомнение, а без него невозможно оформление права. Решить эту правовую неопределенность позволят поправки в статью 234 ГК РФ, предложенные законопроектами.

«Подготовленные законопроекты заполнят пробел в правовом регулировании приобретательной давности. Граждане смогут наконец оформить право собственности, заслуженное долгими годами содержания недвижимости», - рассказал статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Также будет упрощен порядок регистрации прав на неоформленные линейные объекты, которые пронизывают территорию практически каждого муниципального образования, но не могут быть оформлены из-за отсутствия правоустанавливающих документов. По словам статс-секретаря – заместителя руководителя Росреестра Алексея Бутовецкого, для регистрации права собственности на линейные объекты, которые являются опасными производственными или необходимы для оказания коммунальных услуг населению, срок приобретательной давности предлагается установить в пять лет. Это необходимо для обеспечения их безопасной эксплуатации.

2. Кадастровая палата обновила онлайн-сервис по выдаче сведений из ЕГРН.

Благодаря обновлению сервиса по выдаче сведений из ЕГРН стал доступен альтернативный способ оплаты выписки.

В сентябре 2019 года Федеральная кадастровая палата запустила онлайн-сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). К апрелю 2020 года посредством сервиса гражданам было предоставлено онлайн около 90 тысяч сведений. Наиболее популярными оказались выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и об объекте недвижимости.

Альтернативный способ оплаты получаемой выписки стал возможным благодаря интеграции онлайн-сервиса Кадастровой палаты с универсальной платформой электронных и мобильных платежей «МОБИ.Деньги» (сервис «Оплата госуслуг»). При оплате через сервис «Оплата госуслуг» формируется извещение об операции с использованием электронного платежа, содержащее назначение и сумму платежа, сумму комиссии, данные получателя платежа и плательщика, а также другие реквизиты, и отправляется на электронную почту заявителя.

«Одна из наших важнейших задач как передовой сервисной IT-компании в госсекторе – продолжать непрерывно совершенствовать действующие сервисы по предоставлению услуг в электронном виде. Благодаря последнему обновлению онлайн-сервиса по выдаче сведений из ЕГРН у пользователей появилась возможность на странице оформления заказа выбрать предпочтительный для себя способ оплаты», – сообщил глава Федеральной кадастровой палаты Вячеслав Спиренков.

Напомним, последние обновления онлайн-сервиса добавили новые возможности при заказе выписок. «Теперь пользователь может выбрать несколько видов выписок для одного объекта недвижимости, скачивать и просматривать документы. Также формировать заказ по принципу «интернет-магазина»: добавлять или удалять объекты недвижимости или выписки», – рассказал об обновлениях начальник управления проектирования и разработки информационных систем Федеральной кадастровой палаты Алексей Буров.

Сегодня работа над модернизацией онлайн-платформы продолжается. Например, запланировано обновление визуального отображения информации. Также проводится работа по подключению к сервису всех регионов страны. Сейчас онлайн-сервис работает в 51 регионе, которые перешли на Федеральную государственную информационную систему ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН). В октябре в пилотном режиме к сервису была подключена Калужская область. До конца года на ФГИС ЕГРН планируется перевести остальные субъекты РФ. После перевода платформа будет доступна для объектов недвижимости по всей стране. Первыми в этом году к ФГИС ЕГРН будут подключены Москва и Московская область.