

## **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. Федеральный закон от 25.05.2020 № 162-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».**

К исключительной компетенции общего собрания отнесено принятие решения о госрегистрации прав на объекты имущества общего пользования на территории садоводства и огородничества.

В случае принятия общим собранием членов товарищества ряда решений, в том числе указанного выше, одновременно избирается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Кроме того, устанавливается требование о включении в повестку ближайшего общего собрания членов товарищества отчета председателя товарищества об открытии (закрытии) банковского счета (счетов) товарищества, содержащий в том числе информацию об условиях заключенного договора.

**2. Проект Федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».**

В целях повышения качества и доступности государственной услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав законопроектом закрепляются полномочия федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав и осуществляющего полномочия в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.

Законопроектом также урегулированы вопросы взаимодействия между многофункциональными центрами, учреждением, наделенным указанными выше полномочиями, и Росреестром, что позволит оптимизировать процесс проведения правовой экспертизы и сократить сроки рассмотрения документов.

Законопроектом предусматривается возможность представления ряда заявлений в форме электронного документа без использования усиленной квалифицированной электронной подписи и осуществление идентификации личности правообладателя посредством Единой системы идентификации и аутентификации.

Предусматривается возможность осуществления государственной регистрации договора аренды части здания, сооружения без представления технического плана в отношении части такого здания или сооружения.

Вносимыми изменениями уточняются основания и перечень лиц, по заявлениям которых осуществляются кадастровый учет и госрегистрация прав, конкретизируется состав сведений, представляемых в орган регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Законопроектом предусматривается сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В целях повышения информированности кадастровых инженеров предусматривается использование электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».

### 3. Информационное письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3214-АБ/20 о порядке определения и отражения в техническом плане контуров объектов капитального строительства.



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>

13.04.2020 № 3214-АБ/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальная палата  
кадастровых инженеров»

#### Об определении контуров объектов недвижимости

В связи с обращениями граждан и юридических лиц относительно порядка определения и отражения в техническом плане контуров объектов капитального строительства Росреестр сообщает.

Правила заполнения разделов технического плана, предусматривающие указание сведений о контуре здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, определены пунктами 34 – 40 Требований к подготовке технического плана, состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953), согласно которым, в частности:

в случае, если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли (пункт 34);

проекция наземных, надземных, подземных конструктивных элементов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а также местоположение характерных точек контуров таких конструктивных элементов определяются кадастровым инженером и отображаются на чертеже расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (далее – Чертеж), схеме контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости) (далее – Схема) специальными условными знаками (пункт 34);

в графе 7 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указывается тип контура – наземный, надземный или подземный в случаях, когда здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы (пункт 40).

Требованиями № 953 не определяется понятие «конструктивные элементы», вместе с тем в целях реализации положений Требований № 953, по мнению Росреестра, под понятием «конструктивные элементы» здания, сооружения, объекта незавершенного строительства могут пониматься элементы ограждающих строительных конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Согласно пункту 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий, сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) строительная конструкция представляет собой часть здания или сооружения, выполняющую определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, при этом частью 1 статьи 25 Закона № 384-ФЗ установлено, что в проектной документации здания и сооружения должны быть предусмотрены конструктивные решения, обеспечивающие водоотвод с наружных поверхностей ограждающих строительных конструкций, включая кровлю, и от подземных строительных конструкций здания и сооружения; водонепроницаемость кровли, наружных стен, перекрытий, а также стен подземных этажей и полов по грунту; недопущение образования конденсата на внутренней поверхности ограждающих строительных конструкций, за исключением светопрозрачных частей окон и витражей. В этой связи при определении контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в контуре такого объекта недвижимости должны учитываться проекции всех его конструктивных элементов, предусмотренных проектной документацией, если ее подготовка осуществлялась в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях, вне зависимости от того, какую функцию они выполняют.

Таким образом, если фундамент, крыльца, пандусы, приямки, наружные спуски в подвал, рампы, отмостки, лестницы, в том числе эвакуационные, колонны, арки (проезды), галереи, консоли, балконы и т.п. являются конструктивными элементами

(элементами строительных конструкций) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в отношении которого проводятся кадастровые работы, и отображены в проектной документации (если ее подготовка осуществлялась), то проекции таких конструктивных элементов включаются в контур такого объекта недвижимости.

При этом следует отметить, что в зависимости от объемно-планировочного решения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства указанные конструктивные элементы могут быть разнообразно расположены по отношению к уровню поверхности земли, что в свою очередь позволяет включать их в контуры разного типа.

В этой связи отмечаем, что в силу положений пунктов 34, 40 Требований № 953:

контур наземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне поверхности земли;

контур надземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных выше уровня поверхности земли;

контур подземного типа образуется проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных ниже уровня поверхности земли.

Каждый из перечисленных контуров включает в себя перечень всех характерных точек и соответствующие им значения координат, описывающих контур определенного типа. Если определенная характерная точка описывает контуры двух или трех типов контуров, такая точка подлежит включению в перечень характерных точек каждого из двух или трех типов контуров соответственно. Контуры как одного, так и разных типов могут полностью и (или) частично совпадать и пересекаться, располагаться полностью внутри друг друга, что не является нарушением Требований № 953.

Таким образом, контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющих наземные, надземные (в том числе на разных высотах) и (или) подземные конструктивные элементы, будет представлять собой совокупность контуров разного типа, которые могут полностью и (или) частично совпадать, пересекаться или располагаться полностью внутри друг друга.

Полагаем необходимым обратить внимание на то, что контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, имеющего как надземные, так и подземные конструктивные элементы, образуется совокупностью как минимум трех контуров (по одному для каждого типа), образованных проекциями наиболее выступающих наземных, надземных и подземных конструктивных элементов. Причем

в случае, если все три контура разных типов полностью совпадают (например, для простых объектов, имеющих форму призмы с параллельными вертикальными гранями, без выступающих конструктивных элементов (балконов, консолей и т.п.), то на Чертеже, Схеме они будут отображаться сплошной линией (соответствующей обозначению наземного конструктивного элемента специальных условных знаков), при этом в реквизите 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» технического плана сведения о координатах характерных точек таких контуров приводятся один раз, в графе 7 данного реквизита указываются все типы контуров через запятую (наземный, надземный, подземный).

Кроме того, для целей, не связанных с установлением местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства посредством пространственного описания его конструктивных элементов, контур каждого типа следует формировать по внешней границе подземных, наземных и надземных конструктивных элементов соответственно.

Относительно определения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенного на колоннах, или здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, проекция конструктивных элементов одного типа которого полностью расположена в пределах проекции конструктивных элементов другого типа, отмечаем, что Требованиями № 953 не предусмотрено исключение каких-либо проекций одних конструктивных элементов из проекций других конструктивных элементов, в том числе по причине совпадения их изображений на Чертеже или расположения контура одного типа полностью или частично внутри контура другого типа, при определении контуров таких зданий, сооружения, объекта незавершенного строительства следует учитывать проекции указанных конструктивных элементов по общему вышеприведенному правилу. В этой связи приостановление государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), с указанием об исключении отдельных характерных точек из списка координат характерных точек контура того или иного типа, либо об изменении отображения на Чертеже линий, соответствующих контуру определенного типа, не основано на положениях законодательства Российской Федерации.

Необходимость дополнительной детализации контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, по мнению Росреестра, должна определяться кадастровым инженером самостоятельно в зависимости от объемно-планировочных решений конкретного здания, сооружения, объекта незавершенного строительства,

а также с учетом требований заказчика кадастровых работ, определенных в соответствующем договоре подряда.

Также отмечаем, что Требованиями № 953 предусмотрено отображение на Чертеже контуров различных типов установленными условными знаками. Вместе с тем последовательность отображения на Чертеже линий, соответствующих контуру определенного типа, Требованиями № 953 не установлена. В связи с этим отображение (наложение) таких линий в различном порядке (подземный, наземный, надземный или надземный, подземный, наземный или иной) не является нарушением Требованиями № 953 и, соответственно, не должно являться причиной приостановления государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Кроме того, следует отметить, что в соответствии с Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 по желанию заказчика кадастровых работ местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов. Для этих целей в зависимости от объемно-планировочных решений такого объекта недвижимости и требований, предусмотренных соответствующим договором подряда на проведение кадастровых работ, как правило, может потребоваться детализация отдельно взятого контура или всех контуров такого объекта недвижимости посредством их дополнительного описания, соответствующего характеристикам конструктивных элементов такого объекта, различным образом размещенных в пространстве (на разных этажах, на различной глубине или высоте, в том числе с особенностями взаимного расположения в пределах подземной, наземной или надземной части объектов недвижимости).



А.И. Бутовецкий



#### 4. Информационное письмо Росреестра от 13.04.2020 № 3215-АБ/20 об объектах вспомогательного использования.



**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>

13.04.2020 № 3215-АБ/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальная палата  
кадастровых инженеров»

**Об объектах вспомогательного  
использования**

В связи с обращениями граждан, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, кадастровых инженеров по вопросам, возникающим в связи с созданием объектов вспомогательного использования, их государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на них, Росреестр сообщает.

1. О критериях отнесения объектов к числу вспомогательных зданий, строений, сооружений.

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования. При этом ГрК РФ не дает определение понятию «объект вспомогательного использования», не устанавливает критерии отнесения тех или иных строений и сооружений к числу вспомогательных, а также не относит к числу объектов вспомогательного использования здания, ограничиваясь только строениями и сооружениями.

Статьей 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) установлено, что:

под зданием понимается результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Согласно части 10 статьи 4 Закона № 384-ФЗ к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся:

здания и сооружения временного (сезонного) назначения;

здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения;

здания и сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, в отличие от положений ГрК РФ Закон № 384-ФЗ позволяет относить к числу объектов вспомогательного использования здания и сооружения, но при этом не упоминает строения, конкретизируя цель создания зданий и сооружений вспомогательного использования в виде необходимости их наличия для создания основных зданий и сооружений.

Аналогичный подход к определению статуса объектов вспомогательного использования сложился в судебной практике. Так, например, из определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2012 г. № ВАС-15260/12, определений Верховного Суда Российской Федерации от 11 марта 2015 г. № 308-ЭС15-1282, от 10 декабря 2018 г. № 306-ЭС18-20002 следует, что объекты вспомогательного использования предназначены для обслуживания основного объекта и критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения. В определении Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2019 г. № 306-ЭС18-24283 в рамках спора о том, относится ли объект к числу вспомогательных или нет, был сделан вывод о том, что, поскольку заключением судебной экспертизы установлено, что спорная

постройка относится к объектам повышенного уровня ответственности в связи с наличием грузоподъемного механизма – кран-балки, не относится к объектам вспомогательного использования, не связана со строительством расположенных на земельном участке нежилых зданий гаражей и линейного сооружения, для ее строительства предприниматель должен был получить разрешение на строительство.

Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, предусмотрено, что:

раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» должен содержать в текстовой части в том числе зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (в том числе основного и вспомогательного назначения) объектов капитального строительства для объектов производственного назначения (подпункт «з» пункта 12);

раздел 6 «Проект организации строительства» должен содержать в графической части в том числе календарный план строительства, включая подготовительный период (сроки и последовательность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений, выделение этапов строительства) (подпункт «х» пункта 23);

раздел 5 «Проект организации строительства» должен содержать в текстовой части в том числе перечень специальных вспомогательных сооружений, стендов, установок, приспособлений и устройств, требующих разработки рабочих чертежей для их строительства (при необходимости) (подпункт «е» пункта 38).

Таким образом, создание зданий и сооружений вспомогательного использования может (должно) предусматриваться в проектной документации объектов капитального строительства.

В ряде случаев для решения конкретных задач определяется перечень строений и сооружений вспомогательного использования, например, как это сделано в пункте 2 Требований к строениям и сооружениям временного назначения и (или) вспомогательного использования для подготовки и проведения чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года и Кубка конфедераций FIFA 2017 года, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2015 г. № 1175 (далее – Требования № 1175).

Пунктом 3 Требований № 1175 установлено, что размещение строений и сооружений временного назначения и (или) вспомогательного использования внутри

и на территории объектов капитального строительства определяется проектной документацией.

Сводом правил № 31-115-2008 «Открытые физкультурно-спортивные сооружения. Часть 4. Экстремальные виды спорта», утвержденным приказом ОАО «ИОЗ» от 28 августа 2008 г. № 12в, приказом Международной академии футбольной и спортивной индустрии от 15 сентября 2008 г. № 9, предусмотрено, что здания и помещения вспомогательного назначения при спортивных трассах или сооружениях проектируются в соответствии с положениями СНиП 31-06-2009 и СП 31-115-2006, а также нормативными документами, соответствующими назначению здания.

Минстроем России согласована следующая позиция (письмо от 16 марта 2020 г. № 9394-ДВ/08):

учитывая, что под объектами вспомогательного использования следует понимать объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации основного объекта и не имеющие возможности самостоятельного использования для иной деятельности, представляется, что возведение таких объектов возможно при наличии на земельном участке основного объекта, для обслуживания которого планируется возведение объекта вспомогательного использования;

при наличии выданного уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство основного объекта застройщик может самостоятельно определять очередность строительства объектов на участке (в частности, построить объект вспомогательного использования до основного в соответствии с проектной документацией);

согласно частям 1 и 2 статьи 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные и устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне;

в этой связи допустимость возведения объектов вспомогательного использования должна обеспечиваться правилами землепользования и застройки, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Учитывая изложенное, также необходимо отметить, что объекты вспомогательного использования возводятся на одном земельном участке с основным объектом.

Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования, по мнению Росреестра, могут относиться здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные

для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства. При этом размещение объекта капитального строительства вспомогательного использования предусматривается проектной документацией. Вместе с тем застройщиком может быть принято решение о создании объекта капитального строительства вспомогательного использования и в процессе эксплуатации ранее созданных основных (главных) объектов капитального строительства, в связи с чем в указанном случае размещение объекта вспомогательного использования не будет предусмотрено проектной документацией (к примеру, собственником комплекса зданий на единой территории в целях организации пропускного режима может быть принято решение о создании объекта вспомогательного использования – поста охраны или контрольно-пропускного пункта, строительство которого не потребует разрешения на строительство и подготовки отдельной проектной документации).

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основными (главными) объектами (так, при наличии на земельном участке здания торгового центра в качестве основного объекта не может считаться объектом вспомогательного использования другой объект с аналогичным назначением и разрешенным использованием, к примеру являющееся объектом капитального строительства здание магазина, имеющее меньшие в сравнении со зданием торгового центра параметры, расположенное на этом же земельном участке).

2. Об отнесении объектов вспомогательного использования к недвижимому имуществу.

ГрК РФ определено понятие некапитальных строений, сооружений как строений, сооружений, не имеющих прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения) (пункт 10.2 статьи 1 ГрК РФ).

Принимая во внимание положения статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), некапитальные строения и сооружения, являясь объектами строительства, объектами недвижимости не являются.

Таким образом, строения, сооружения вспомогательного использования в зависимости от их соответствия положениям статьи 130 ГК РФ могут являться или не являться объектами недвижимости.

Согласно сложившейся судебной практике (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 2.4 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 – 2013 годы, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г., Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 апреля 2016 г., пункт 25 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г.) вопрос об отнесении конкретного имущества к недвижимому должен разрешаться на стадии его создания (в соответствии с положениями ГрК РФ, применяемыми в отношении объектов капитального строительства), а также с учетом наличия самостоятельного назначения этого имущества (по отношению к земельному участку, на котором такое имущество расположено) и способности выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

При этом следует учитывать, что органом регистрации прав по результатам рассмотрения заявления и документов, представленных в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект, не являющийся объектом недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 26, статьей 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) такие учетно-регистрационные действия приостанавливаются, после чего в их проведении отказывается.

Одновременно тот факт, что объект вспомогательного использования может являться некапитальным строением или сооружением, следует учитывать и в ходе кадастровой деятельности, учитывая, что согласно пункту 2 части 2 статьи 29<sup>1</sup> Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218-ФЗ, а за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в технический план кадастровый инженер несет предусмотренную законом

ответственность (статья 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Так, необходимо принимать во внимание, что в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ):

правообладатель садового земельного участка имеет право возведения на таком земельном участке хозяйственных построек, в том числе временных, то есть не относящихся к недвижимому имуществу, к примеру теплиц или навесов;

правообладатель огородного земельного участка имеет право создания на данном земельном участке исключительно объектов, не являющихся объектами недвижимости.

С учетом предусмотренных Законом № 217-ФЗ положений такие объекты, как теплицы или навесы, расположенные на садовых или огородных участках, не могут являться объектами кадастровых работ и объектами кадастрового учета.

3. Об использовании земельных участков для размещения объектов вспомогательного использования.

Как установлено подпунктом 2 пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Пунктом 1 статьи 263 ГК РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 ГК РФ).

Необходимо также учитывать, что на основании части 1 статьи 36 ГрК РФ правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом. В соответствии со статьями 37 и 38 ГрК РФ в градостроительном регламенте также указываются виды разрешенного использования и предельные параметры объектов капитального строительства. При этом каких-либо

исключений в отношении видов разрешенного использования и параметров разрешенного строительства объектов вспомогательного использования ГрК РФ не предусматривает.

Таким образом, несмотря на то, что для строительства объектов вспомогательного назначения не требуется разрешение на строительство, возведение таких объектов должно осуществляться с учетом требований градостроительного регламента.

Согласно части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, либо документа, подтверждающего в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в силу пункта 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ приостанавливается по решению государственного регистратора прав также в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Таким образом, размещение тех или иных объектов недвижимости, определение их статуса в качестве основных или вспомогательных осуществляются также исходя из правового режима земельного участка, требований градостроительных регламентов, иных норм и требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного, по мнению Росреестра, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, являющиеся в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности объектами вспомогательного использования по отношению к объектам капитального строительства производственного назначения или непроизводственного назначения – зданиям, сооружениям жилищного, социально-культурного и коммунально-



бытового назначения, могут быть осуществлены в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, при условии, что такой объект вспомогательного использования отвечает требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к недвижимому имуществу, а также у него отсутствуют признаки самовольной постройки (статья 222 ГК РФ).

В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 названной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Форма декларации об объекте недвижимости, а также требования к ее подготовке и состав содержащихся в ней сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953. Тем не менее при наличии проектной документации, содержащей сведения об объекте строительства, в отношении которого выполняются кадастровые работы, и отсутствии требования о получении разрешения на строительство такого объекта приоритетным является применение при кадастровых работах проектной документации на строительство (часть 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ), а не декларации об объекте недвижимости.

При этом в техническом плане в отношении объекта вспомогательного использования в строке 14 «Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости» раздела «Характеристики объекта недвижимости» указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»), а в разделе «Заключение кадастрового инженера» целесообразно указать, что в соответствии с ГрК РФ для строительства заявленного на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав объекта не требуется выдача разрешения на строительство, поскольку он является объектом вспомогательного использования, в частности, указать, каким документом данный объект определен в качестве вспомогательного (при наличии такого документа), в отношении какого объекта такой объект выполняет вспомогательную функцию, в чем именно данная функция заключается. В качестве обоснования отнесения объекта к вспомогательному в состав технического плана может быть включена в том числе проектная документация, подготовленная в отношении основного объекта недвижимости (если законодательством о градостроительной детальности предусмотрена подготовка такой проектной документации в отношении основного объекта недвижимости).

Ответственность за достоверность отраженной в техническом плане информации об объекте недвижимости в соответствии с действующим законодательством несет кадастровый инженер.

Росреестр полагает необходимым обратить внимание также на то, что в определенных законом случаях создание объектов вспомогательного использования может осуществляться не только лицами, которые обладают на земельный участок вещными и иными правами, например, арендой либо безвозмездным пользованием. Так, в частности, ЗК РФ предусматривает возможность размещения подобных объектов:

1) без предоставления земельных участков и установления сервитута (подпункт 3 пункта 1 статьи 39.33 ЗК РФ);

2) на условиях публичного сервитута (подпункт 1 статьи 39.37 ЗК РФ).


4. Об объектах вспомогательного использования, расположенных на садовых и приусадебных земельных участках, а также на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в дополнение к ранее направленной в том числе в территориальные органы Росреестра позиции Минэкономразвития России от 7 ноября 2018 г. № 32363-ВА/Д23и как органа, являвшегося до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 12 февраля 2020 г. № 131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» федеральным органом исполнительной власти, осуществлявшим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, отмечаем.

Исходя из положений ГрК РФ, статьи 3 Закона № 217-ФЗ, статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, на законодательном уровне не установлено правило о том, что возведение гражданами на садовых и приусадебных земельных участках, а также на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, вспомогательных и иных строений (сараях, бань, теплиц, погребов, колодцев и других, в том числе не являющихся недвижимостью), предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, возможно только в случае наличия на земельном участке основного объекта в виде жилого дома или садового дома.

Представляется, что гражданин, являющийся правообладателем такого земельного участка, вправе самостоятельно определить очередность возведения указанных объектов и принять решение об их создании до начала строительства жилого или садового дома, в том числе с учетом того, что в силу части 3 статьи 48 ГрК РФ для строительства жилого дома или садового дома не требуется подготовка проектной документации, которой могли бы быть предусмотрены сроки и последовательность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений.

Обращаем внимание на то, что, исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-II ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.



А.И. Бутовецкий

**5. Информационное письмо Росреестра от 12.05.2020 № 4200-АБ/20  
о количестве этажей объектов индивидуального жилищного  
строительства.**



**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>

*12.05.2020 № 4200-АБ/20*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севрестр

Ассоциация «Национальная палата  
кадастровых инженеров»

[ki-rf@ya.ru](mailto:ki-rf@ya.ru)

**О количестве этажей объектов  
индивидуального жилищного  
строительства**

В связи с обращением Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (далее – Комитет) относительно возникающих случаев приостановления государственной регистрации права собственности граждан на индивидуальные жилые дома по причине несоблюдения предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) требования к количеству этажей в таких домах Росреестр считает необходимым обратить внимание на следующее.

Согласно пункту 39 статьи 1 ГрК РФ объект индивидуального жилищного строительства – это 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 актов 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 14 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), подпунктом 10 пункта 43 Требований к подготовке технического плана, состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – соответственно Требования, Приказ № 953), в Едином государственном реестре недвижимости в качестве основных сведений об объекте недвижимости вносятся сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

Сведения о количестве этажей указываются в соответствии с формой технического плана, утвержденной Приказом № 953, в отдельных строках – «Количество этажей объекта недвижимости» и «в том числе подземных».

Таким образом, количество надземных этажей здания, сооружения определяется путем арифметического действия по вычитанию из общего количества этажей объекта недвижимости количества подземных этажей такого объекта недвижимости.

Проектирование, строительство, реконструкция жилых многоквартирных домов с количеством наземных этажей не более чем три, отдельно стоящих или блокированной застройки осуществляются с учетом положений свода правил № 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001», утвержденного приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. № 725/пр, согласно пункту 4.2.1 которого правила определения этажности многоквартирных (блокированных жилых домов) вне зависимости от форм собственности следует принимать согласно Приложению А свода правил № 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»,

утвержденного приказом Минстроя России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр (далее – СП 54.13330.2016).

Согласно пункту А.1.7 СП 54.13330.2016 при определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

Пунктами 3.31, 3.32, 3.36 СП 54.13330.2016 определены понятия «этаж здания», «этаж первый», «этаж цокольный».

В соответствии со статьями 14, 24 Закона № 218-ФЗ одним из документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости (за исключением земельных участков), является технический план.

Согласно части 11.1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (в том числе не завершенных строительством) подготавливается на основании указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление о планируемом строительстве), а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

(в том числе не завершенных строительством) и являются его неотъемлемой частью.

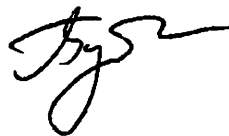
Также отмечаем, что в силу пункта 1 части 7 статьи 51.1 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган государственной власти или орган местного самоуправления проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе количество этажей, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки (к которым согласно пункту 3 части 1 статьи 38 ГрК РФ относится в том числе предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений), документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве. Ранее такая проверка проводилась при выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав определены статьей 26 Закона № 218-ФЗ. В частности, согласно пункту 22 части 1 статьи 26 Закона 218-ФЗ государственным регистратором прав принимается решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений.

Виды разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства», «Ведение садоводства» согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, также предусматривают размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

В этой связи именно количество надземных этажей здания (объекта индивидуального жилищного строительства), а не общее количество его этажей (с учетом подземных этажей) должно рассматриваться в качестве определяющего при проведении правовой экспертизы государственным регистратором прав на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Информация направляется для учета в работе.



А.И. Бутовецкий



6. Информационное письмо Росреестра от 08.05.2020 № 01-4156-ГЕ/20 по вопросу предоставления по запросам физических или юридических лиц информации о нахождении принадлежащих таким лицам земельных участков в границах территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на таких территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающим признаками объекта археологического наследия.



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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

08.05.2020 № 01-4156-ГЕ/20

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

В связи с вступлением в силу с 08.05.2020 постановления Правительства Российской Федерации от 29.04.2020 № 606 «Об утверждении Положения о предоставлении по запросам физических или юридических лиц информации о нахождении принадлежащих таким лицам земельных участков в границах территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на таких территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия» направляем копию письма Росреестра в Минэкономразвития России от 08.05.2020 № 01-4137-ГЕ/20 для сведения и учета в работе.

Приложение: на 3 л.

Г.Ю. Елизарова



Министерство экономического  
развития Российской Федерации

**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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

08.05.2020 № 01-4137-ГЕ/20

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

08.05.2020 вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 29.04.2020 № 606 «Об утверждении Положения о предоставлении по запросам физических или юридических лиц информации о нахождении принадлежащих таким лицам земельных участков в границах территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на таких территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия» (далее – Постановление № 606).

Согласно пункту 6 Положения о предоставлении по запросам физических или юридических лиц информации о нахождении принадлежащих таким лицам земельных участков в границах территорий, в отношении которых у органов охраны объектов культурного наследия имеются основания предполагать наличие на таких территориях объектов археологического наследия либо объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, утвержденного Постановлением № 606 (далее – Положение), при поступлении запроса о предоставлении информации о земельном участке Минэкономразвития России при необходимости направляет запрос о предоставлении в порядке,

установленном статьей 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка, в отношении которого заявителем либо его представителем запрашивается информация, указанная в пункте 1 Положения.

В этой связи отмечаем следующее.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» сведения о местоположении границ земельного участка содержатся в том числе на публичной кадастровой карте (при наличии координат характерных точек границ земельного участка в ЕГРН). Информацию о местоположении земельного участка возможно получить в режиме просмотра на публичной кадастровой карте посредством поиска по кадастровому номеру этого земельного участка.

Кроме того, отмечаем, что Законом № 218-ФЗ и изданными в его развитие нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрено представление такого документа, в виде которого предоставляются сведения из ЕГРН, как выписка из ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

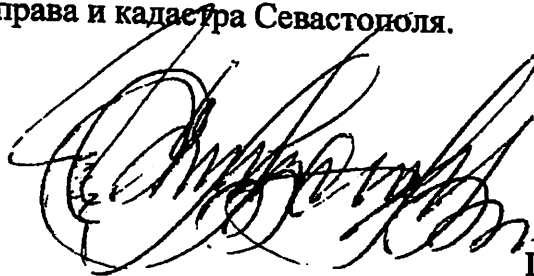
При этом в целях реализации Постановления № 606, при необходимости, могут быть запрошены сведения о земельном участке в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.

Дополнительно также сообщаем, что:

в соответствии с частями 3 и 4 статьи 3 Закона № 218-ФЗ приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 полномочиями федерального органа исполнительной власти, осуществляющего предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН (за исключением сведений о содержании правоустанавливающих документов, а также копий документов, помещенных в реестровые дела (тома дел) объектов недвижимости, ведение и хранение которых не осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра»), приему запросов о предоставлении всех видов сведений, содержащихся в ЕГРН, и выдаче

документов по результатам рассмотрения таких запросов наделены ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы по субъектам Российской Федерации;

копия настоящего письма для сведения и возможного учета в работе направлена в территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы по субъектам Российской Федерации, в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым и Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя.



Г.Ю. Елизарова

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

**1. За неделю в Росреестр поступило более 127 тыс. заявлений в электронном виде.**

Количество заявлений на учетно-регистрационные действия в электронном виде, поступивших в территориальные управления Росреестра за неделю с 20 по 24 апреля, составило 127 165. Это на 4,2% больше, чем неделей ранее. Всего за этот период было обработано 302 051 заявление, что на 21,4% больше, чем на предыдущей неделе.

Если в понедельник, 20 апреля, таких заявлений было 25 658, то 24 апреля - 28 376.

Что касается заявлений на регистрацию ипотеки, поданных в электронном виде, то их число за этот период составило 10 706.

Среди регионов, лидирующих на минувшей неделе по оказанию электронных услуг, Владимирская, Липецкая, Московская, Мурманская, Смоленская, Тверская, Тульская области, Ставропольский край и Республика Коми.

Напоминаем, что на портале электронных услуг Росреестра доступна подача документов на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав и получение сведений из ЕГРН.

По предварительной записи можно подать документы по экстерриториальному принципу в офисы Федеральной кадастровой палаты.

**2. Правительство одобрило предложения Росреестра об увеличении сроков действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности.**

Правительство РФ одобрило законопроект о новых мерах поддержки предпринимательского сообщества в связи с коронавирусной инфекцией, в котором учтены предложения Росреестра об увеличении сроков действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В ближайшее время проект федерального закона будет внесен в Государственную Думу.

Законопроект в том числе направлен на защиту прав арендаторов в связи с распространением новой коронавирусной инфекции. В рамках изменений, предлагаемых документом, они получают право увеличить срок действия договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Увеличение срока возможно не более чем на первоначальный срок договора аренды или на 3 года (если договор был заключен на срок, превышающий три года).

Для этого будет достаточно заявления в адрес арендодателя. Проработать механизм поддержки арендаторов таких участков Росреестру поручила вице-премьер Правительства РФ Виктория Абрамченко. Она

отметила, что в связи с распространением новой коронавирусной инфекции многие арендаторы фактически вынуждены приостановить хозяйственную деятельность по освоению земельных участков.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский ранее сообщил, что в настоящее время площадь земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 1579,4 млн га (92,2% от общей площади Российской Федерации), из которых арендовано более 201,7 млн га. Из них 196,4 млн га земельных участков предоставлено в аренду организациям и гражданам, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции.

### **3. Об ожидаемой «гаражной амнистии».**

Современные гаражно-строительные кооперативы (далее – ГСК) имеют на руках все документы, необходимые для оформления гаражей в установленном действующим законодательством порядке.

Большинство же ранее возведенных ГСК фактически не имеют никаких документов, ни о предоставлении земельного участка для строительства, ни разрешающих осуществление данного строительства.

На сегодняшний день у владельцев гаражей, размещенных в таких ГСК, в основном имеется только членская книжка, по которой они не имеют возможности проводить с гаражами никаких действий: продавать, покупать, дарить или оставлять в наследство.

Единственным выходом из этой ситуации является обращение в суд.

Всё это послужило причиной разработки Минэкономразвития России проекта федерального закона о гаражах и порядке их приобретения «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены», внесенного на рассмотрение в Правительство Российской Федерации.

Законопроектом предложен особый механизм оформления прав граждан на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации (2004 год). Субъекты Российской Федерации наделяются полномочиями по установлению дополнительного перечня документов, которые позволят гражданам приобрести право на землю под гаражом.

Устанавливается перечень документов, подтверждающих владение гражданином таким объектом гаражного назначения: например, длительное добросовестное использование, выплата пая в гаражном кооперативе, ранее полученное решение о распределении гаража, документы, подтверждающие оплату различных платежей при эксплуатации, ранее полученные документы технической инвентаризации и другое.

Законопроект сравнивают с «дачной амнистией», которая существенно упростила порядок оформления собственности на садовых участках для множества граждан.

Согласно законопроекту вступление в силу нового порядка ожидается в 2021 году. Планируется, что «гаражная амнистия» продлится 4 года.

#### **4. Правительство одобрило поправки в закон о госрегистрации недвижимости.**

Правительство РФ одобрило изменения в закон «О государственной регистрации недвижимости» и законодательные акты Российской Федерации в сфере кадастрового учёта и регистрации прав. Законопроект содержит изменения, которые значительно упростят учетно-регистрационные действия.

«Важное новшество - для ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, инвалидов I и II групп услуга вызова сотрудников Росреестра на дом станет бесплатной. Государство возьмёт на себя эти расходы», - заявил во вступительном слове Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин.

Подготовленные изменения основаны, прежде всего, на потребностях заявителей - граждан, застройщиков, кредитных организаций.

«Мы фундаментально подошли к исправлению недостатков законодательства, основываясь, прежде всего, на мнении потребителей государственных услуг – бизнеса, отраслевых специалистов, участников рынка и, конечно, граждан. Поэтому предложенный пакет изменений существенно упростит большинство процедур для участников рынка, и ликвидирует правовые пробелы учетно-регистрационной сферы», - сказала вице-премьер Правительства РФ Виктория Абрамченко.

Как отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, поправки призваны повысить качество и доступность услуг Росреестра, обеспечить их дальнейшую «цифровизацию» в интересах клиентов.

Например, законопроект упростит процедуры при осуществлении учета и регистрации. Гражданам при заключении сделок с государственными и муниципальными органами власти не обязательно будет иметь усиленную квалифицированную электронную подпись (УКЭП). Органы власти сами преобразуют все документы в электронный вид и подадут на регистрацию.

«Существенно расширится перечень заявителей, которые могут обратиться за оказанием услуг. Это касается и наследников, и ситуаций, когда, например, юридическое лицо ликвидировано, и собственник земельного участка вынужден был обращаться в суд», - отметил Олег Скуфинский.

Подготовленные изменения позволят также повысить прозрачность работы государственных регистраторов.

«Установлен конкретный срок - три дня, когда регистратор обязан рассмотреть дополнительно представленные документы для снятия приостановления. Также, в течение трех дней регистратор будет обязан в силу решения суда зарегистрировать право. Ранее заявитель сам должен был подавать заявление и платить госпошлину», - прокомментировал Олег Скуфинский.

Документ открывает новые возможности для пользователей личного кабинета правообладателя – им не потребуется УКЭП для совершения сделок.

Законопроектом также устанавливается запрет на перепродажу сведений Единого государственного реестра недвижимости.

Еще один важный аспект поправок – появление государственного кадастрового инженера. Это делается, прежде всего, для оформления имущества государственных заказчиков.

Законом предусматривается регистрация объектов по завершении соответствующих этапов строительства, что особенно важно для застройщиков.

## **5. Новосибирский Росреестр подвел итоги учетно-регистрационной деятельности за I квартал 2020 года.**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области подведены итоги деятельности по отдельным видам учетно-регистрационных действий за I квартал 2020 года и за март текущего года.

В I квартале 2020 года в регионе принято 174,5 тысяч заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, за аналогичный период 2018 года показатель увеличился на 17% (149,5 тысяч), а по сравнению с 2019 годом снизился на 4% (182,5 тысяч). Стоит отметить, что только в марте текущего года таких заявлений подано более 60 тысяч.

Отмечается рост количества принятых заявлений о невозможности государственной регистрации прав без личного участия правообладателя. Если в I квартале 2018 года новосибирцами было подано 332 таких заявлений, в 2019 году - 485, то с начала текущего года около двух тысяч желающих использовали подобный способ защиты своей недвижимости от мошеннических действий.

Общее количество зарегистрированных прав, ограничений (обременений) по итогам I квартала 2020 года составило более 116 тысяч, что на 6% выше показателя 2018 года (109,6 тысяч) и на 9% ниже показателя 2019 года (127,4 тысяч).

Более 470 тысяч сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) выдано за I квартал текущего года, это в три раза больше объема обработанных запросов в 2018 году (более 230 тысяч) и в четыре раза больше, чем в 2019 году (около 305 тысяч). Более 93% сведений из ЕГРН выдано в электронном виде.

С информацией о порядке оказания услуг Росреестра, о способах подачи документов, о размерах государственной пошлины, необходимом пакете документов можно ознакомиться в сети Интернет на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) или по телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра 8 800 100 34 34 (звонок по России бесплатный).



работы, геодезические и картографические работы, инженерно-геодезические изыскания, что сведения о состоянии пунктов государственной геодезической сети необходимо по-прежнему направлять в адрес Управления Росреестра по Новосибирской области по почте: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28 или по электронной почте [54\\_upr@rosreestr.ru](mailto:54_upr@rosreestr.ru).