

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 27.12.2019 № 502-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об аквакультуре (рыбоводстве) и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В Земельном кодексе РФ теперь закреплено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае его предоставления лицу, осуществляющему товарное рыбоводство на основании договора пользования рыбоводным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, для указанных целей. Договор аренды заключается на срок действия договора пользования рыбоводным участком.

Определено также, что использовать земли, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для возведения некапитальных строений для осуществления товарного рыбоводства можно на основании разрешений уполномоченного органа без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Кроме того, Закон о рыболовстве дополнен статьей об особенностях использования земель для целей рыбоводства. В частности, определено, что для данных целей допускается использование, в том числе земель сельхозназначения, занятых водными объектами (обводненными карьерами и прудами, в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры).

2. Постановление Правительства РФ от 21.12.2019 № 1754 «О внесении изменений в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства и признании утратившими силу некоторых положений Постановления Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 г. № 94».

В него включены в том числе следующие позиции:

принятие решения об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка и (или) земель;

заключение соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка;

утверждение проектов организации дорожного движения;

направление уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенных или реконструированных

объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

Признаны утратившими силу и уточнены отдельные позиции перечня.

3. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2019 № 592 «О внесении изменений в приказы Минэкономразвития России от 20 ноября 2015 г. № 861 и от 18 декабря 2015 г. № 953» (дата вступления в силу с 10.01.2020).

Данным приказом введены изменения в печатные формы и требования по заполнению технических планов, актов обследования и декларации об объекте недвижимости.

1) В требования к подготовке акта обследования, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее – Приказ № 861) (далее – Требования к акту обследования) внесены следующие изменения в реквизит «Сведения о кадастровом инженере и дате подготовки акта обследования»:

- вместо «номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность» указывается «уникальный регистрационный номер члена СРО кадастровых инженеров в реестре членов СРО кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр» (пп. 2 п. 8 Требования к акту обследования);

- вместо «сокращенного наименования юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица» указывается «полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица» (пп. 7 п. 8 Требования к акту обследования);

- вместо «номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ» указывается «документ, на основании которого выполняются кадастровые работы» (пп. 8 п. 8 Требования к акту обследования).

2) В требования к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Приказ № 953) (далее – Требования к техническому плану) внесены следующие изменения в реквизит «3» раздела «Общие сведения о кадастровых работах»:

- вместо «номера регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность» указывается «уникальный регистрационный номер члена СРО кадастровых инженеров в реестре членов

СРО кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр» (пп. 3 п. 26 Требований к техническому плану);

- вместо «сокращенного наименования юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица» указывается «полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес местонахождения юридического лица» (пп. 6 п. 26 Требований к техническому плану);

- вместо «номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ» указывается «документ, на основании которого выполняются кадастровые работы» (пп. 8 п. 26 Требований к техническому плану).

Также, в графе «3» строки «8» раздела «**Характеристики объекта недвижимости**» установлена возможность указывать «**садовый дом**» в качестве назначения здания (абз. 2 пп. 8 п. 43 Требований к техническому плану).

3) В требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и составу содержащихся в ней сведений, утвержденные Приказом № 953 (далее – Требования к декларации об объекте недвижимости) внесены следующие изменения в реквизит «Вид, назначение и наименование объекта недвижимости»:

- добавлен новый вид назначения здания «**садовый дом**» (абз. 3 п. 11 Требований к декларации об объекте недвижимости);

- добавлена строка «**1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости**», в которой указывается вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения, в том числе выбранный (выбранные) из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен соответствующий объект недвижимости, с учетом ограничений использования земельного участка, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации (абз. 76 п. 11 Требований к декларации об объекте недвижимости).

Признаны утратившими силу следующие подпункты:

- площадь здания, помещения, машино-места с округлением до 0,1 кв. метра в строке «Описание здания, помещения, машино-места» реквизита «Описание объекта недвижимости» (пп. 1 п. 15 Требований к декларации об объекте недвижимости);

- площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра (для площадных сооружений) в строке «Описание сооружения» реквизита «Описание объекта недвижимости» (абз. 4 пп. 3 п. 16 Требований к декларации об объекте недвижимости);

- площадь застройки в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра (для иных сооружений) в строке «Описание сооружения» реквизита

«Описание объекта недвижимости» (абз. 7 пп. 3 п. 16 Требований к декларации об объекте недвижимости).

Начальникам отделов довести информацию, изложенную в настоящем письме до сведения сотрудников возглавляемых отделов.

При возникновении вопросов правового характера при применении вышеуказанных нормативных правовых актов информировать отдел правового обеспечения.

Обратить особое внимание на внесенные изменения в Приказы № 953 и № 861. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, в состав которых входят технический план, акт обследования, декларация об объекте недвижимости в обязательном порядке проверять указанные документы на соответствие требованиям Приказов № 953 и № 861, с учетом изменений, внесенных Приказом № 592.

4. Информационное письмо Росреестра от 17.12.2019 № 14-12303-ГЕ/19, содержащее копии писем Росреестра от 21.10.2019 № 14-10306-ГЕ/19, Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 22.11.2019 № 03-05-04-03/90566 по вопросу применения положения пункта 4 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче в орган регистрации прав в соответствии с частью 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав заявителем - органом государственной власти, органом местного самоуправления, но в интересах физического лица, чье право возникает на основании уведомления об окончании строительства, если такое заявление представлено с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации.



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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

17.12.2019 № 14-12303-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 21.10.2019 № 14-10306-ГЕ/19, Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 22.11.2019 № 03-05-04-03/90566 по вопросу применения положения пункта 4 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче в орган регистрации прав в соответствии с частью 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав заявителем - органом государственной власти, органом местного самоуправления, но в интересах физического лица, чье право возникает на основании уведомления об окончании строительства, если такое заявление представлено с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

24.10.2019 № 14-10306-7E/19

на № _____ от _____

**Министерство финансов
Российской Федерации**

**Министерство экономического
развития Российской Федерации**

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях установления единообразной практики применения норм действующего законодательства полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

Согласно части 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление об окончании строительства) при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК) оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы посредством отправления в электронной форме, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства.

В соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК уведомление об окончании строительства должно содержать сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

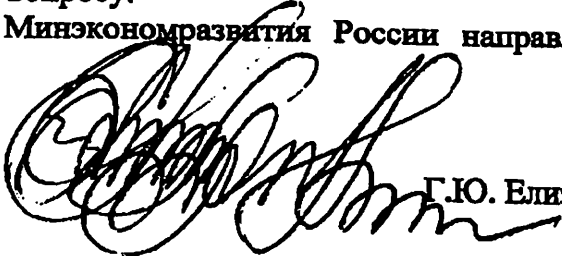
Предусмотренный пунктом 4 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) коэффициент 0,7% применяется в случае подачи физическим лицом заявления о совершении юридически значимых действий и уплаты государственной пошлины с использованием единого портала

государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации.

Учитывая, что в соответствии с частью 1.2 статьи 19 Закона о регистрации заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав представляется в орган регистрации прав заявителем – органом государственной власти, органом местного самоуправления, но в интересах лица, чье право возникает на основании уведомления об окончании строительства, полагаем, что, если такое заявление представлено с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, в интересах физического лица, то подлежат применению положения пункта 4 статьи 333.35 НК.

Принимая во внимание пункт 1 статьи 34.2 НК, просим высказать мнение Минфина России по комментируемому вопросу.

В Департамент недвижимости Минэкономразвития России направляется для сведения.


Г.Ю. Елизарова

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

22.11.2019 № 03-05-04-03/90566

На № _____

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Департамент налоговой и таможенной политики рассмотрел письмо от 21 октября 2019 года № 14-10306-ГЕ/19 по вопросу применения к размеру государственной пошлины за государственную регистрацию прав коэффициента 0,7, установленного пунктом 4 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), в случае подачи заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом органом государственной власти или органом местного самоуправления на основании уведомления застройщика об окончании строительства такого объекта недвижимости и сообщает следующее.

Согласно пункту 4 статьи 333.35 Кодекса размеры государственной пошлины, установленные главой 25.3 Кодекса за совершение юридически значимых действий в отношении физических лиц, применяются с учетом коэффициента 0,7 в случае подачи заявления о совершении указанных юридически значимых действий и уплаты соответствующей государственной пошлины с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации (далее – порталы государственных и муниципальных услуг).

Из буквального толкования указанного положения следует, что для целей применения к размеру государственной пошлины коэффициента 0,7 Кодексом установлены следующие условия:

юридически значимые действия совершаются в отношении физических лиц;
подача заявления о совершении указанных юридически значимых действий и уплата соответствующей государственной пошлины осуществляется с использованием порталов государственных и муниципальных услуг.

При этом обращаем внимание, что пунктом 4 статьи 333.35 Кодекса применение коэффициента 0,7 в зависимости от вида лица, которое осуществляет

подачу заявления о совершении указанных юридически значимых действий и уплату соответствующей государственной пошлины с применением порталов государственных и муниципальных услуг, не ставится.

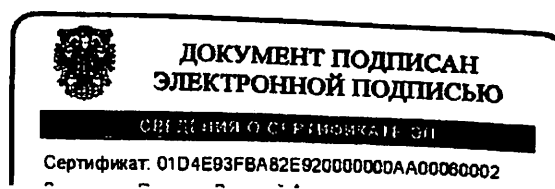
Согласно части 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы посредством отправления в электронной форме, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Из положений пункта 2 части 1 статьи 18 Федерального закона № 218-ФЗ следует, что представление в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов возможно в том числе с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Учитывая изложенное, полагаем, что в случае подачи заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом органом государственной власти или органом местного самоуправления и уплаты соответствующей государственной пошлины с использованием порталов государственных и муниципальных услуг, если юридически значимые действия совершаются в отношении физического лица (осуществляется государственная регистрация права собственности физического лица), применение к размеру государственной пошлины коэффициента 0,7, установленного пунктом 4 статьи 333.35 Кодекса, правомерно.

Заместитель директора Департамента

В.А. Прокаев



5. Информационное письмо Росреестра от 20.12.2019 № 01-12495-ГЕ/19, содержащее копии писем Росреестра от 03.12.2019 № 01-11757-ГЕ/19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.12.2019 № Д23и-43674 по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов.



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

20.12.2019 № 01-12495-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии писем Росреестра от 03.12.2019 № 01-11757-ГЕ/19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.12.2019 № Д23и-43674 по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

Г.А. Романова
(495) 983 40 40 (20 44)



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Министерство экономического развития
Российской Федерации

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

Департамент недвижимости

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

03.12.2019 № 01-11757-ГЕ/19

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии,
рассмотрев на основании поручения Минэкономразвития России от
№ _____ письмо

, учитывая письма Департамента недвижимости
Минэкономразвития России от 23.04.2018 № Д23и-2113, от 22.10.2018 Д23и-5663,
сообщает.

Пункт 3 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК),
согласно которому границы земельных участков не должны пересекать границы
муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, введен
Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части
совершенствования земельных отношений» с 24.10.2008.

При этом до 24.10.2008 недопустимость пересечения границ населенных
пунктов с границами земельных участков была предусмотрена:

статьей 84 ЗК (в редакции от 25.10.2001), согласно которой черта поселений
должна устанавливаться по границам земельных участков, предоставленных
гражданам и юридическим лицам;

статьей 83 ЗК (в редакции от 18.12.2006), в соответствии с которой границы
городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов
от земель иных категорий; границы городских, сельских населенных пунктов
не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их
границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных
гражданам или юридическим лицам.

Кроме того, до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации
статьей 72 Земельного кодекса РСФСР, введенного в действие постановлением

Верховного Совета РСФСР от 25.04.1991 № 1103/1-1, было установлено, что городская, поселковая черта, черта сельского населенного пункта являлась внешней границей земель города, поселка, сельского населенного пункта, которая отделяла их от других категорий земель.

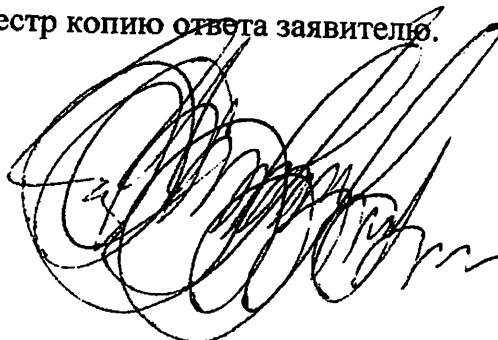
Таким образом, недопустимость пересечения границ населенных пунктов с границами земельных участков была предусмотрена законодательством и до введения Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» главы I.1 ЗК.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 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» (далее – Закон № 280-ФЗ) с 11.08.2017 введен пункт 5 части 2 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), согласно которому орган регистрации прав направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в случае, если границы населенного пункта, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны (за исключением случая, если границы населенного пункта могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам частей 8 - 11 статьи 34 Закона о недвижимости, а также в случае, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких муниципального образования, территориальной зоны в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН).

Исключение в отношении земельных участков, образованных до 24.10.2008, пункт 5 части 2 статьи 34 Закона о недвижимости не содержит.

Учитывая изложенное, полагаем, что неприменение пункта 5 части 2 статьи 34 Закона о недвижимости при внесении в ЕГРН сведений о местоположении границ населенных пунктов в отношении земельных участков, образованных до 24.10.2008, будет являться нарушением действующего законодательства, а также приведет к неоднозначности правового режима земельного участка.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

16.12.2019 № ДЛ34-43674

На № _____ от _____

Копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

На исх. № _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение _____ по вопросу порядка внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах населенных пунктов и сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по затронутому в обращении вопросу полагаем возможным отметить следующее.

Пункт 3 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), согласно которому границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, введен Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 141-ФЗ «О внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» и применяется с 24 октября 2008 г.

В соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 34 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) орган регистрации прав направляет уведомление о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН в случае, если границы населенного пункта, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны (за исключением случая, если границы населенного пункта могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам частей 8 - 11 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, а также в случае, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ таких муниципального образования, территориальной зоны в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН).

Исключений в отношении земельных участков, образованных до 24 октября 2008 г. пункт 5 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ не содержит.

Учитывая изложенное, полагаем, что неприменение пункта 5 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ при внесении в ЕГРН сведений о местоположении границ населенных пунктов в отношении земельных участков, образованных до 24 октября 2008 г., будет являться нарушением действующего законодательства, а также приведет к неоднозначности правового режима земельного участка.

В настоящее время Минэкономразвития России прорабатывается вопрос об урегулировании на законодательном уровне вопросов, связанных с устранением пересечений между границами земельных участков и населенных пунктов в рамках предложений по включению в план мероприятий «Трансформации делового климата», утвержденного распоряжением Правительством Российской Федерации от 17 января 2019 г. № 20-р. Кроме того, в Государственную Думу внесены:

проект федерального закона № 828213-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о порядке уточнения в документах

территориального планирования и градостроительного зонирования сведений о границах населенных пунктов и границах территориальных зон);

проект федерального закона № 828200-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о продлении сроков внесения в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон).

В отношении описания границ муниципальных образований считаем необходимым отметить, что согласно пункту 6.3 Порядка описания местоположения границ объектов землеустройства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 3 июня 2011 г. № 267, административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках.

При этом порядок внесения в ЕГРН границ муниципальных образований также требует дополнительного законодательного регулирования с целью решения вопросов, связанных с пересечением вносимых границ муниципальных образований с содержащимися в ЕГРН границами земельных участков.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

6. Информационное письмо Росреестра от 26.12.2019 № 14-12754-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя, письма Росреестра от 15.08.2019, письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.08.2019 № ОГ-Д23-7846 по вопросу осуществления на основании решение суда государственной регистрации права общей долевой собственности на объект, являющийся согласно записям Единого государственного реестра недвижимости объектом незавершенного строительства, при наличии в органе регистрации прав сведений о том, что данный объект недвижимости введен в эксплуатацию.



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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

26.12.2019 № *14-12754-ГЕ/19*

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 15.08.2019 № 14-08135-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.08.2019 № ОГ-Д23-7846 по вопросу осуществления на основании решения суда государственной регистрации права общей долевой собственности на объект, являющийся согласно записям Единого государственного реестра недвижимости объектом незавершенного строительства, при наличии в органе регистрации прав сведений о том, что данный объект недвижимости введен в эксплуатацию.

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова

Д.Н. Кирякина
(495) 983 40 40 доб. 22 82



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.

ИНН/КПП 7710349494/771001001

23.08.2019 № ОГ-Д23-7846

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, в части компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Обращаем также внимание, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав отнесены к компетенции Росреестра.

Отмечаем также, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном

кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке (часть 1);

основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе вступившие в законную силу судебные акты (часть 2).

В случае отсутствия в органе регистрации прав информации о вводе объекта недвижимости (в рассматриваемом в обращении случае – многоквартирного дома, далее – МКД) в эксплуатацию вступившее в законную силу решение суда, которым признано право общей долевой собственности физического лица на объект незавершенного строительства (МКД), является основанием для государственной регистрации указанного права за данным лицом при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

Если в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте недвижимости, право на который признано решением суда, государственный кадастровый учет и государственная регистрация такого права на этот объект осуществляются одновременно на основании данного решения суда, технического плана объекта недвижимости.

После ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (МКД) осуществляются государственный кадастровый учет такого МКД, помещений в нем, а также государственная регистрация прав на данные помещения.

По мнению Департамента недвижимости, проведение учетно-регистрационных действий в отношении объекта незавершенного строительства, в том числе на основании вступившего в законную силу решения суда, при наличии в органе регистрации прав информации о вводе этого объекта недвижимости в эксплуатацию не соответствует положениям действующего законодательства.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 15, части 8 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости, в рассматриваемом в обращении случае:

с заявлением о государственном кадастровом учете и о государственной регистрации прекращения права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства может обратиться лицо, право общей долевой собственности которого на такой объект зарегистрировано;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прекращения зарегистрированного права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства могут быть осуществлены также:

без представления заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий на основании вступившего в законную силу решения суда, которым на орган регистрации прав возложена обязанность по осуществлению снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственной регистрации прекращения прав на него;

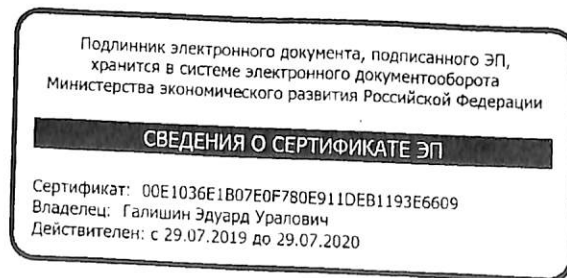
по заявлению уполномоченного представителя жилищно-строительного кооператива, собственников помещений в МКД на основании вступившего в законную силу решения суда, которым предусмотрено прекращение права на объект незавершенного строительства на основании искового заявления указанного жилищно-строительного кооператива, собственников помещений в МКД.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Одновременно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Э.У. Галишин





**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

15.08.2019 № 14-08135-9Е/19

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации
Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение _____, учитывая, что в нем отсутствуют реквизиты решения суда, о котором идет речь, копия данного решения не приложена к обращению, в обращении отсутствуют сведения, идентифицирующие объект незавершенного строительства (его адрес (местоположение), кадастровый номер), в связи с чем не представляется возможным запросить в Управлении Росреестра по области информацию по существу конкретной ситуации, сообщает.

Принимая во внимание положения пунктов 5, 7 части 2, пункта 1 части 3, части 4 статьи 14, части 1 статьи 21, части 10 статьи 40, части 1 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие в органе регистрации прав информации о вводе объекта недвижимости (в рассматриваемом в обращении случае - многоквартирного дома, далее - МКД) в эксплуатацию вступившее в законную силу решение суда, которым признано право общей долевой собственности физического лица на объект незавершенного строительства (МКД), является основанием для государственной регистрации указанного права за данным лицом при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется. Если в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте недвижимости, право на который признано решением суда, государственный кадастровый учет и государственная регистрация такого права на этот объект осуществляются одновременно на основании данного решения суда, технического плана объекта недвижимости.

После ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (МКД) осуществляются государственный кадастровый учет такого МКД, помещений в нем, а также государственная регистрация прав на данные помещения.

Проведение учетно-регистрационных действий в отношении объекта незавершенного строительства, в том числе на основании вступившего в законную силу решения суда, при наличии в органе регистрации прав информации о вводе этого объекта недвижимости в эксплуатацию не согласуется с требованиями действующего законодательства.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 15, части 8 статьи 40 Закона о регистрации, как представляется, в рассматриваемом в обращении случае:

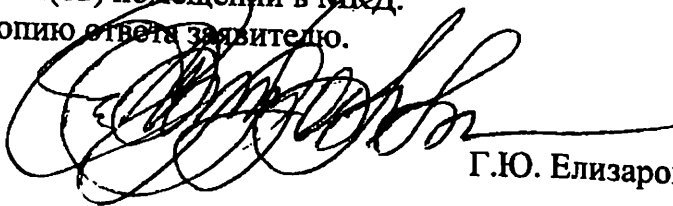
с заявлением о государственном кадастровом учете и о государственной регистрации прекращения права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства может обратиться лицо, право общей долевой собственности которого на такой объект зарегистрировано;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прекращения зарегистрированного права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства могут быть осуществлены также:

- без представления заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий на основании вступившего в законную силу решения суда, которым на орган регистрации прав возложена обязанность по осуществлению снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственной регистрации прекращения прав на него;

- по заявлению уполномоченного представителя «ЖСК», собственника(ов) помещений в МКД на основании вступившего в законную силу решения суда, которым предусмотрено прекращение права на объект незавершенного строительства по заявлению данного «ЖСК», собственника(ов) помещений в МКД.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова

Прошу Вас дать разъяснения о правомерности действий Управления Росреестра области по регистрации права собственности гражданина в 2019 г. на объект незавершенного строительства на основании решения суда общей юрисдикции от 2012 г. о признании за этим гражданином права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, если объект незавершенного строительства достроен и введен в эксплуатацию жилищно-строительным кооперативом в декабре 2016 г.?

МКД достраивал ЖСК после банкротства застройщика в 2012 г. В процедуре банкротства параграф № 7 ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротства)» не применялся. Может ли застройщик - ЖСК, в заявительном порядке (п. 8 ст. 40 ФЗ № 218) снять с кадастрового учета и прекратить права собственности на "незавершенку"?

7. Информационное письмо Росреестра от 26.12.2019 № 14-12803-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя, письма Росреестра от 21.10.2019 № 14-10311-ГЕ/19, письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.11.2019 № ОГ-Д23-10126 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий на садовые дома «стена к стене» на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство», расположенных за границами населенного пункта.



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

26.12.2019 № 14-12803-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 21.10.2019 № 14-10311-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 12.11.2019 № ОГ-Д23-10126 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий на садовые дома «стена к стене» на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство», расположенных за границами населенного пункта.

Приложение: на 8 л.

Г.Ю. Елизарова

Д.Н. Кирякина
(495) 983 40 40 доб. 22 82



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385.

ИНН/КПП 7710349494/771001001

12.11.2019 № ОГ-Д23-10126

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращения по вопросу строительства садовых домов блокированной застройки на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство», расположенных за границами населенного пункта, и сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу оформления прав на садовый дом блокированной застройки.

В соответствии с положениями статьи 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) садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Садовым домом является здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

При этом понятие «садовый дом блокированной застройки» в законодательстве отсутствует.

Поскольку часть вопросов, изложенных в Ваших обращениях, входит в компетенцию Минстроя России, была дополнительно запрошена позиция указанного министерства.

Из письма Минстроя России следует, что положения свода правил СП 4.13.130.2013 «Система противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» и положений свода правил СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения, актуализированная редакция СНиП 30-02-97*» распространяются только на жилые дома.

При этом с учетом положений части 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации садовый дом в отличие от жилого дома не является жилым помещением, в связи с этим положения указанных сводов правил при строительстве садовых домов не применяются.

Вместе с этим следует отметить, что согласно части 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, предусмотренном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

В силу положений частей 1 и 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ, пункта 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) созданный на садовом земельном участке садовый дом должен соответствовать следующим требованиям:

- соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен указанный садовый земельный участок, в том числе требованиям к минимальным отступам от границ земельных участков;

- соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

- размещаться на садовом земельном участке, включенном в территориальную зону, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, предусматривающий возможность строительства садового дома.

Одновременно с этим следует отметить, что правообладатели земельных участков вправе обратиться в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (требований к минимальным отступам от границ земельных участков) если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Также следует отметить, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

2. По вопросу использования земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство», расположенного в границах территории ведения садоводства.

В настоящее время Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор), определены следующие виды разрешенного использования земельных участков, связанные с ведением садоводства: «ведение садоводства» и «земельные участки общего назначения».

При этом в соответствии с Классификатором вид разрешенного использования земельного участка «садоводство» предусматривает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур. Возведение объектов капитального строительства на земельных участках с видом разрешенного использования «садоводство» не допускается.

Кроме того, переходные положения части 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур.

Вместе с этим полагаем, что отнесение земельного участка с видом разрешенного использования «садоводство» к садовому участку в понятии Закона 217-ФЗ возможно при соблюдении следующих условий:

указанный земельный участок предоставлен для целей ведения гражданами садоводства для собственных нужд в соответствии с Законом № 217-ФЗ либо Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан» либо согласно иным ранее действовавшим нормативно-правовым актам, регулировавшим отношения по предоставлению гражданам садовых земельных участков;

в соответствии с документацией по планировке территории либо иным документом, предусмотренным частью 28 статьи 54 Закона № 217-ФЗ, указанный земельный участок включен в границы территории ведения садоводства.

3. По вопросу оформления прав на ранее построенные блокированные садовые дома на территории садовых товариществ, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, сообщаем.

Исходя из того, что понятие «садовые дома блокированной застройки» в законодательстве Российской Федерации отсутствует, соответственно в законодательстве не предусмотрены особенности их проектирования и строительства, а также особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E91101828E0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

21.10.2019 № 14-10311-ГЕ/19

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 10.10.2019 № Д23и-34899 обращение сообщает.

Позиция Росреестра по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом – блок жилого дома блокированной застройки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ранее направлялась в Минэкономразвития России (в том числе письма Росреестра от 21.06.2017 № 14-07619-ГЕ/17, от 10.07.2017 № 14-08390-ГЕ/17).

Мнение Минэкономразвития России по вопросу постановки на государственный кадастровый учет блоков жилого дома блокированной застройки изложено в письме от 14.03.2017 № Д23и-1328, копия которого направлена для сведения и возможного учета в работе в 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 письмом Росреестра от 03.04.2017 № 14-04075-ГЕ/17.

При этом, как указано в обращении, «встречаются случаи строительства [садовых домов «стена к стене»] на двух смежных земельных участках, что можно назвать блокированной застройкой».

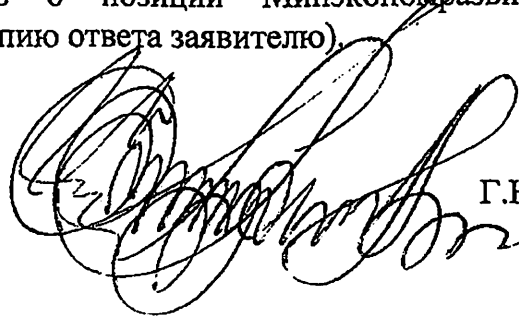
В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовый дом – это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Учитывая положения части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные», утвержденные приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр, из блоков, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком, состоят жилые дома блокированной застройки.

Понятие «садовый дом блокированной застройки» действующее законодательство не содержит.

В этой связи, на наш взгляд, если строительство расположенных на отдельных земельных участках (садовых участках) «садовых домов», речь о которых идет в обращении, осуществлялось в качестве самостоятельных зданий (не имеющих общих стен между собой), стены которых вплотную прилегают друг к другу, учитывая положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие «дома», расположенные на земельных участках, предназначенных для садоводства, могут быть осуществлены в установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке, в том числе при условии, что такие дома были возведены в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами, установленными на момент их строительства.

Просим проинформировать о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова

Ввиду неоднозначной ситуации, обусловленной сложившейся застройкой в некоторых садовых товариществах, необходимо разъяснение по ряду вопросов относительно возможной блокировки зданий, расположенных за чертой населённых пунктов на земельных участках с разрешенным использованием «садоводство», а именно:

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 Федерального закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом ПАРАМЕТРЫ жилого дома, САДОВОГО ДОМА должны СООТВЕТСТВОВАТЬ параметрам ОБЪЕКТА ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которая гласит, что 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.

В то же время, согласно п.4.13 СП 4.13130.2015 (Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям), ДОПУСКАЕТСЯ группировать и блокировать дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке.

Также ДОПУСКАЕТСЯ группировать и блокировать жилые строения (или дома) на двух соседних участках согласно пункту 6.5 СНиП 30-02-97* «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения».

Фактически, на территории садовых товариществ встречаются случаи строительства садовых домов «стена к стене» на двух смежных земельных участках, что можно назвать блокированной застройкой. При этом, земельный участок расположен на землях с/х назначения (территориальная зона садовых товариществ), разрешенное использование земельного участка «садоводство».

Учитывая вышесказанное, прошу разъяснить

- 1) Допустимо ли в СНТ строительство садового дома с учетом его блокировки с садовым домом, расположенном на смежном земельном участке?
- 2) Допустимо ли строительство садового дома блокированной застройки в границах земельного участка с разрешенным использованием «садоводство»? Влияет ли категория земель (земли с/х назначения или земель населенных пунктов) и разрешенное использование земельного участка на допустимость блокированной застройки?
- 3) Каким образом проводится процедура оформления при ранее построенные блокированные садовые дома на территории садовых товариществ сведения о которых отсутствуют в ЕГРН?

8. Информационное письмо Росреестра от 30.12.2019 № 14-12928-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя и письма Минэкономразвития России от 14.09.2019 № 30951-ВА/Д23и по вопросу, касающемуся пределов правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении жилых домов, в части соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды при создании и эксплуатации таких объектов.



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

30.12.2019 № 14-12928-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Минэкономразвития России от 14.09.2019 № 30951-ВА/Д23и по вопросу, касающемуся пределов правовой экспертизы документов, представленных в целях осуществления учетно-регистрационных действий в отношении жилых домов, в части соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды при создании и эксплуатации таких объектов.

Приложение: на 4 л.

Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039

Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru

<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385

ИНН/КПП 7710349494/771001001

14.09.2019 № 30951-ВЛ/Д23н

На № _____ от _____

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение по вопросу водоотведения при строительстве жилых домов на садовых земельных участках и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), согласно которым введен уведомительный порядок строительства садовых домов и жилых домов, расположенных на садовых земельных участках (статья 51.1 Градостроительного кодекса).



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconcom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385
ИНН/КПП 7710349494/771001001
14.09.2019 № 30951-ВЛ/Д23н

На № _____ от _____

Минэкономразвития России рассмотрело Ваше обращение по вопросу водоотведения при строительстве жилых домов на садовых земельных участках и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), согласно которым введен уведомительный порядок строительства садовых домов и жилых домов, расположенных на садовых земельных участках (статья 51.1 Градостроительного кодекса).

В рамках указанного порядка уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления осуществляют проверку планируемого к строительству (реконструкции), а также построенного (реконструированного) садового или жилого дома на соответствие требованиям законодательства о градостроительной деятельности, по результатам которой направляют в установленных Градостроительным кодексом случаях застройщику, в орган государственной регистрации прав, органы, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора и земельного надзора, уведомления о соответствии или несоответствии такого объекта установленным требованиям градостроительного законодательства.

Соответственно проверка наличия необходимого инженерно-технического обеспечения создаваемого (реконструируемого) объекта, в частности, системы водоотведения и канализации, а также ее соответствия установленным экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям, должна осуществляться на этапе строительства (реконструкции) садового или жилого дома.

В отношении осуществления государственной регистрации прав граждан на садовые или жилые дома сообщаем, что согласно Федеральному закону от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 марта 2021 года государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении указанных объектов осуществляются на основании технического плана, подготовленного на основании сведений, содержащихся в декларации, составленной правообладателем объекта недвижимости, и правоустанавливающего документа на земельный участок (представление соответствующих уведомлений не требуется).

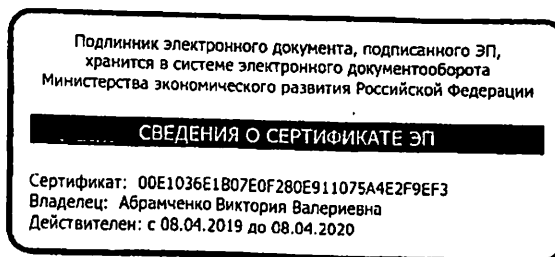
Принимая во внимание особенности оформления прав на такие объекты с учетом положений части 13 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также заявительный характер проведения государственной регистрации прав, расширение в указанном случае пределов правовой экспертизы документов, представляемых в орган регистрации прав, так же как и запрос дополнительных документов относительно подключения данных объектов к системе водоотведения, не может быть поддержано в связи с тем, что оценка данных

обстоятельств, по мнению Минэкономразвития России, выходит за пределы компетенции органа регистрации прав.

В настоящее время предусмотрено право органов местного самоуправления поселения, городского округа на утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры поселения, городского округа, устанавливающих перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции соответствующих объектов, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие инфраструктуры поселения, городского округа.

Вместе с этим, поскольку поставленные в Вашем обращении вопросы водоотведения в жилых домах и соблюдения при водоотведении экологических правил относятся к компетенции Минстроя России и Минприроды России, были запрошены позиции указанных ведомств.

После поступления писем Минстроя России и Минприроды России они будут направлены в установленном порядке.



В.В. Абрамченко

Обращаюсь к Вам по вопросу об упорядочении строительства на садовых земельных участках.

Садоводства исторически являются местом проживания большого числа граждан в области.

Только на территории города в жилых домах на садовых земельных участках постоянно проживает около 46 тыс. человек (10 % населения города).

Стихийная застройка садовых земельных участков привела к возникновению целых жилых кварталов, не подключенных к коммунальным сетям.

Большинство домовладений, не присоединенных к канализации, организует водоотведение путем сброса сточных вод на рельеф, в мелиоративную сеть или в водные объекты без получения решения о предоставлении водного объекта в пользование.

Такая практика незаконна и приводит к деградации окружающей среды.

Вместе с тем применимые административные штрафы недостаточно велики для того, чтобы заставить граждан прекратить противоправную деятельность. При этом работа по привлечению виновных лиц к административной ответственности связана с большими административными издержками.

Решение вопроса об охране окружающей среды путем строительства коммунальных сетей в зоне жилой застройки в товариществах занимает много времени, а в ряде случаев невозможно по техническим или экономическим причинам.

Считаю, что выходом из сложившейся ситуации является установление запрета на регистрацию права собственности на жилой дом без подтверждения решения вопроса о водоотведении в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды, а именно: подключения к централизованной системе водоотведения, организации сброса очищенных до нормативов сточных вод в водный объект с оформлением решения о предоставлении водного объекта в пользование или обустройства водонепроницаемого выгреба.

9. Информационное письмо Росреестра от 30.12.2019 № 14-12929-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя, письма Росреестра от 31.10.2019 № 14-10664-ГЕ/19, письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.11.2019 № Д23и-38194 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае выявления пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, и смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в Единый государственный реестр недвижимости.



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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

30.12.2019 № 14-12929-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 31.10.2019 № 14-10664-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.11.2019 № Д23и-38194 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае выявления пересечения границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, и смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Приложение: на 8 л.

Г.Ю. Елизарова



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06

E-mail: minconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

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

05.11.2019 № Д23и-38194

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение

и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделяется полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Необходимо отметить, что содержащейся в обращении информации недостаточно для подготовки обоснованного ответа (не указаны кадастровые номера земельных участков).

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если

границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона № 218-ФЗ). При этом действующим законодательством пределы пересечения границ земельных участков с границами других земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не установлены.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (часть 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке утверждены приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования). При этом, средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек рассчитывается для оценки точности определения координат характерных точек (пункт 4 Требований).

Также отмечаем, что статьей 43 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность уточнения описания местоположения границ земельного участка. При этом, исходя из комплексного анализа положений Закона № 218-ФЗ уточнение местоположения границ земельного участка допускается, в том числе в случае, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной характерной точки).

Кроме того, согласно части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган

регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, в отношении земельных участков, границы которых имеют общую (смежную) часть, то есть смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смежной части их границ.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F780E911DEB1193E6609
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 29.07.2019 до 29.07.2020

Э.У. Галишин



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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

31.10.2019 № 14-10664-ТБ/19

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 17.10.2019 № Д23и-35801 обращение

в части своей компетенции сообщает.

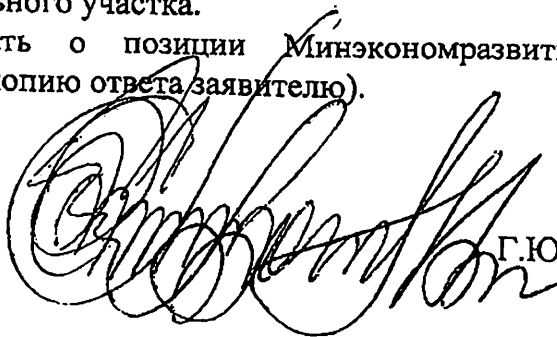
В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 части 1 статьи 26 и частями 1 и 2 статьи 60.2 Закона о недвижимости).

Статьей 43 Закона о недвижимости предусмотрена возможность уточнения описания местоположения границ земельного участка; при этом, исходя из комплексного анализа положений Закона о недвижимости, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в том числе в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты какой-либо характерной точки границы земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (в ЕГРН содержится несколько значений координат указанной характерной точки).

Как представляется, в отношении земельных участков, границы которых имеют общую (смежную) часть, т.е. смежных земельных участков, в ЕГРН должны содержаться идентичные сведения о координатах характерных точек смежной части их границ.

Учитывая изложенное, полагаем, что в том числе в целях предотвращения ситуации, когда в ЕГРН содержится несколько значений координат «общих» характерных точек границ смежных земельных участков, государственному регистратору прав следует принимать решение о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий также в случае, если пересечение границ земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, и другого смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, находится в пределах (не превышает) допустимой Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, средней квадратической погрешности местоположения характерных точек границ земельного участка.

Просим проинформировать о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова

поступают обращения кадастровых инженеров, являющихся членами Ассоциации, относительно вопросов, касающихся пересечений границ земельных участков.

Так, не редки случаи, когда выявляемые органом регистрации прав пересечения составляют несколько миллиметров.

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный регистратор принимает решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

Такая же норма содержалась в пункте 2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01 января 2017 года).

Приказом Министерства экономического развития РФ от 01 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (ранее, до 01.01.2017 действовал подобный приказ Министерства экономического развития РФ от 17 августа 2012 года № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке») установлено, что для различной категории земель имеется своя предельно допустимая погрешность определения координат характерных точек объекта недвижимости (приведена в таблице-приложении к приложению № 1 приказа).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена возможность определения координат характерной точки объекта недвижимости на местности с погрешностью не более нормативной.

Исходя из этого, при определении пересечения земельных участков органу регистрации прав, необходимо учитывать, что в случае если пересечение (наложение) границ земельных участков не превышает допустимую требованиями, определенными приказом Министерства экономического развития РФ от 01 марта 2016 года № 90, погрешность, то приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании пункта 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации не допустимо.

Вместе с тем, действующим законодательством понятие «пересечение» не определено.

Однако, стоит отметить, что частью 11 статьи 22 Закона о регистрации установлено, что под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается, в том числе, наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка.

Таким образом, в действующем законодательстве уже существует понятие пересечения земельных участков с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков.

Предлагаем расширить данное понятие и применять его, в том числе, при определении пересечения между земельными участками.

До внесения соответствующих изменений в Закон о регистрации считаем целесообразным информировать территориальные Управления Росреестра о необходимости учета данной информации в работе при выявлении пересечений границ земельных участков.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская

10. Информационное письмо Росреестра от 20.01.2020 № 14-00361-ГЕ/20, содержащее копии писем Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.12.2019 № Д23и-44592, Минстроя России от 28.10.2019 № 40528-ОД/08, от 03.06.2019 № 19961-ОД/08 по вопросам осуществления учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест.



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

20.01.2020 № *14-00361-ГЕ/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 для сведения и возможного учета в работе направляет копии писем Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.12.2019 № Д23и-44592, Минстроя России от 28.10.2019 № 40528-ОД/08, от 03.06.2019 № 19961-ОД/08.

Приложение: на 10 л.

Г.Ю. Елизарова



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

Росреестр

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: minconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

20.12.2019 № Д23и-44592

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений

На исх. от 18 апреля 2019 г.
№ 14-03890-ГЕ/19, № 14-03915-ГЕ/19,
от 19 ноября 2019 г. № 14-11278-ГЕ/19,
от 2 декабря 2019 г. № 14-11713-ГЕ/19,
№ 14-11721-ГЕ/19

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Относительно машино-мест, размещаемых на эксплуатируемой кровле.

Согласно СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденному приказом Минстроя России от 7 ноября 2016 г. №776/пр: стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) - это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других

мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.);

стоянки автомобилей могут размещаться ниже и/или выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей, в том числе с использованием кровли этих зданий.

В соответствии со Сводом правил «СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденным приказом Минстроя России от 31 мая 2017 г. № 827/пр:

кровля – элемент крыши, предохраняющий здание от проникновения атмосферных осадков; включает в себя водоизоляционный слой (ковер) из разных материалов, основание под водоизоляционный слой (ковер), аксессуары для обеспечения вентиляции, примыканий, безопасного перемещения и эксплуатации, снегозадержания и другого (пункт 3.1.15);

эксплуатируемая кровля – специально оборудованная защитным слоем кровля, предназначенная для использования, например, в качестве зоны для отдыха, размещения спортивных площадок, автостоянок, автомобильных дорог, транспорта над подземными паркингами и тому подобным и предусмотренная для пребывания людей, не связанных с периодическим обслуживанием инженерных систем здания (пункт 3.1.15.4.).

Действующее законодательство не запрещает использовать эксплуатируемую кровлю в целях размещения (хранения) на ней транспортных средств, но только в случае, если это кровля подземного паркинга.

При этом, как указано в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), машино-место - это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) к недвижимым вещам, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, относятся в том числе предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений - машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Индивидуализация недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего в Едином государственном реестре недвижимости

(ЕГРН) описываются такие характеристики объекта, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (в том числе однородных) (в частности, описываются границы земельных участков, границы контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства).

Пунктом 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) установлено, что объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно позиции Минстроя России (письмо от 26 ноября 2019 г. № 41604-ОГ/08) государственной регистрации подлежит договор участия в долевом строительстве, объектом которого является машино-место, соответствующее условиям договора, требованиям проектной документации, имеющей положительное заключение экспертизы, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Учитывая, что правоотношения между участником долевого строительства и застройщиком регулируются Законом № 214-ФЗ, обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 1 части 4 и частью 4.1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ условиями договора участия в долевом строительстве являются («договор должен содержать»): определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение). об этаже, на котором расположен такой объект

долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения.

Здание представляет 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 (пункт 6 статьи 2 Федерального закона 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Свод правил «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденный приказом Министра России от 3 декабря 2016 г. № 883/пр, определяет этаж здания как пространство между перекрытиями: «пространство с помещениями между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли)» (пункт 3.31).

Поскольку над кровлей, в том числе эксплуатируемой, отсутствует вышерасположенное перекрытие, кровля не является этажом здания, не входит в объем здания и, соответственно, являясь лишь элементом крыши как строительной конструкции, не является частью здания, в которой располагаются помещения или машино-места.

Частью 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно указанным выше условиям договора участия в долевом строительстве, предусмотренным пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, и статьей 24 Закона № 218-ФЗ:

местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места;

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе

путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами); границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места.

Таким образом, ГрК РФ и ГК РФ определяют предназначенную исключительно для размещения транспортного средства часть здания (сооружения) в качестве объекта недвижимости - машино-места - только при условии описания ее границ в установленном Законом № 218-ФЗ порядке, который, в свою очередь, предусматривает в том числе установление таких границ путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места).

Исходя из Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90, площадь эксплуатируемой кровли учитывается при определении площади нежилого здания.

В связи с изложенным, по совокупности норм ГрК РФ, ГК РФ, Закона № 218-ФЗ, Закона № 214-ФЗ, государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ подлежит договор участия в долевом строительстве, если предусмотренный таким договором объект недвижимости - машино-место, соответствует условиям договора, указанным в пункте 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, в частности, расположено на этаже.

Таким образом, машино-место в силу пункта 2 статьи 2, пункта 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ может быть предметом договора участия в долевом строительстве в том случае, если машино-место расположено на этаже, а не на эксплуатируемой кровле.

В силу Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953, местоположение машино-места может быть отображено в техническом плане на плане этажа или части этажа здания, сооружения (плана здания, сооружения), которые оформляются на основании поэтажных планов здания, сооружения, являющихся частью проектной документации; кроме того, в раздел «Характеристики объекта недвижимости»

технического плана машино-места также включается информация об этаже, на котором оно расположено.

В этой связи внесение изменений в соответствующие нормативные правовые акты в части установления порядка описания местоположения расположенного на эксплуатируемой кровле машино-места в целях постановки его на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на него возможны только после внесения изменений в Закон № 214-ФЗ.

Относительно государственного кадастрового чета и государственной регистрации прав в отношении, так называемых «машино-мест с зависимым въездом и выездом» или «семейных машино-мест», доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, отмечаем.

Частью 6.2 статьи 24 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что:

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);

границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места;

площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным приказом Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

Следует отметить, что исходя из анализа положений законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, в том числе подзаконных и технических документов, можно сделать вывод, что законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности не предусматривает создания, так называемых «машино-мест с зависимым въездом и выездом» или «семейных машино-мест», доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места.

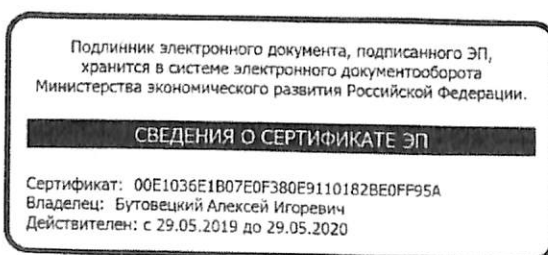
При этом в силу положений части 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет призван лишь подтвердить существование того или иного объекта

недвижимости с определенными характеристиками и не может подменять собой иные процедуры, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, создание объекта капитального строительства, ввод (приемка) в эксплуатацию).

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере строительства (включая вопросы применения в строительстве материалов, изделий и конструкций), архитектуры, градостроительства, жилищной политики, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве является Минстрой России (Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038).

Согласно позиции Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя России, изложенной в письме от 3 июня 2019 г. № 19961-РД/08, совершение учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, недопустимо. «Семейное» машино-место должно участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимости, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости - «зависимые» машино-места.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

**Федеральная служба
государственной
регистрации, кадастра
и картографии**

№
28.10.2019 40528-ОД/08
На № _____ от _____

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) в дополнение к письму Министра России от 3 июня 2019 г. № 19961-ОД/08 по вопросу совершения учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, сообщает.

По мнению Департамента, «семейное» машино-место должно участвовать в гражданском обороте в качестве единого объекта недвижимости, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости – «зависимые» машино-места.

В качестве самостоятельного объекта недвижимости должно участвовать машино-место, имеющее отдельный самостоятельный въезд-выезд, независимо от количества транспортных средств, которые могут разместиться в границах такого машино-места.

Вместе с тем отмечается, что законодательство о градостроительной деятельности не регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Законодательство о градостроительной деятельности, которое в силу статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) регулирует отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции,

капитальному ремонту, сносу, а также по эксплуатации зданий, сооружений, основывается на принципе осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов (пункт 7 статьи 2 Кодекса).

В соответствии с областью применения СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (далее – СП 113.13330), который включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 17 апреля 2019 г. № 831 (далее – Перечень № 831), СП 113.13330 распространяется на проектирование зданий, сооружений, площадок и помещений, предназначенных для стоянки (хранения) автомобилей, микроавтобусов и других мототранспортных средств.

Согласно части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», применение на добровольной основе стандартов и (или) сводов правил, включенных в Перечень № 831, является достаточным условием соблюдения требований соответствующих технических регламентов.

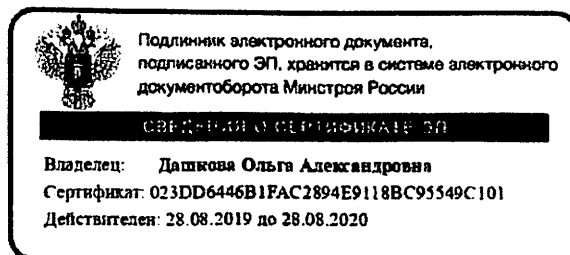
СП 113.13330 в том числе определяет хранение автомобилей боксового типа, как хранение автомобилей в отдельных боксах, выезд из которых осуществляется непосредственно наружу или на внутренний проезд, и хранение автомобилей манежного типа, как хранение автомобилей в общем зале с выездом на общий внутренний проезд.

Проанализировав требования, установленные СП 113.13330, Департамент не находит необходимости внесения изменений в СП 113.13330 в части дополнительного регулирования вопросов хранения автотранспортных средств на стоянках автомобилей.

И.о. Директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры

О.А. Дашкова

Исп.: Головина Н.В.
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 60019



11. Информационное письмо Росреестра от 21.01.2020 № 14-00436-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.12.2019 № Д23и-43433 по вопросу выбора собственником земельного участка – физическим лицом такого вида разрешенного использования земельного участка, как «земельные участки (территории) общего пользования».



**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

21.01.2020 № 14-00436-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

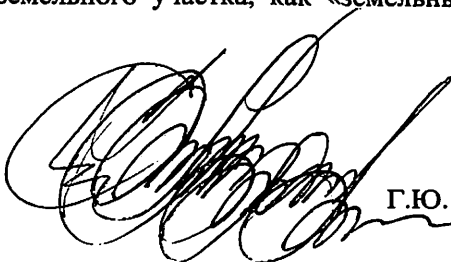
Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.12.2019 № Д23и-43433 по вопросу выбора собственником земельного участка – физическим лицом такого вида разрешенного использования земельного участка, как «земельные участки (территории) общего пользования».

Приложение: на 3 л.


Г.Ю. Елизарова

Н.Н. Вольская
(495) 983-40-40 (22 65)



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

Копия: Росреестр

13.12.2019 № Д23и-43433

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения № 184
от 14 ноября 2019 г.

На вх. № 147548 от 15 ноября 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение относительно приостановления осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Минэкономразвития России в рамках установленной компетенции не уполномочено: осуществлять проверку действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти; проводить правовую экспертизу документов на предмет возможности возникновения (прекращения) права собственности.

Решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	МИИ 06484
Дата	16.12.2019
Листов	3 Прил. —

Письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе с тем по существу поставленного в обращении вопроса отмечаем следующее.

По информации, представленной Росреестром, по результатам рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и представленного с ним межевого плана государственным регистратором прав направлено уведомление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на земельные участки, в связи с тем, что один из вновь образованных земельных участков имеет вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования».

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) к территориям общего пользования отнесены территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК) земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации, что подтверждается позициями судов (постановление арбитражного суда Северо-Западного округа от 5 июля 2019 г. по делу № А66-1289/2018 и определения Верховного Суда Российской Федерации от 30 июля 2019 г. № 306-ЭС19-11334, от 25 сентября 2019 г. № 307-ЭС19-15570, согласно которым земельные участки общего пользования и находящиеся на них объекты по своему функциональному назначению предназначены для использования неограниченным кругом лиц в целях удовлетворения общественных потребностей, в связи с чем такие участки в частной собственности находиться не могут).

Установление границ территорий общего пользования в соответствии с частью 1 статьи 42 ГрК РФ осуществляются при подготовке проектов планировки территории.

Согласно пункту 2 части 5 статьи 43 ГрК РФ текстовая часть проекта межевания территории должна включать в себя в том числе перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых

предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Следовательно, с уверенностью можно говорить о том, что земельный участок является землями общего пользования только при совокупности всего ряда условий:

- 1) участок находится в государственной или муниципальной собственности;
- 2) он образован в границах красных линий, указанных в документации по планировке территории;
- 2) он открыт для всеобщего беспрепятственного пользования.

При этом действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, соответственно, собственник земельного участка физическое лицо не вправе выбрать вид разрешенного использования земельного участка «территории общего пользования».

Дополнительно отмечаем, что согласно части 12 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

Э.У. Галишин

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F780E911DEB1193E6609
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 29.07.2019 до 29.07.2020

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

1. Изменяются показатели оценки эффективности реализации ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)».

Постановлением Правительства РФ внесены изменения в федеральную целевую программу «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 гг.)». В частности, уточнены отдельные показатели её эффективности.

Проектом постановления изменён целевой показатель доли участков, учтенных в ЕГРН с границами, соответствующими требованиям законодательства РФ. Доля таких участков по итогам 2018 года составила 55,6%, превысив значение, установленное программой на 2019 год (55,4%). По итогам 2019 и 2020 гг. планируется увеличить значение до 58,8% и 62% соответственно. При расчёте прогнозируемых значений в том числе учитывались мероприятия по проведению комплексных кадастровых работ, потребность которых в регионах выросла за три года кратно.

Постановлением также предусмотрено оснащение территориальных органов Росреестра комплектами высокоточного геодезического оборудования и программным обеспечением для создания системы контроля соответствия данных, содержащихся в информационных ресурсах. Проводимые мероприятия позволят обеспечить государственными гарантиями права на недвижимое имущество и вовлечь в экономический оборот земельные участки, используемые с нарушением земельного законодательства.

2. За три года кратно возросла потребность регионов России в проведении комплексных кадастровых работ.

В целях наполнения ЕГРН точными и достоверными сведениями обо всех объектах недвижимости с 2017 года Росреестром осуществляется поддержка субъектов Российской Федерации в проведении комплексных кадастровых работ (ККР).

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко:

– За последние три года количество регионов, которые провели ККР, увеличилось с 3 до 33-х. Эти цифры подтверждают востребованность таких работ. С помощью ККР уточнены местоположения границ земельных участков и объектов недвижимости, исправлены реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости. В ЕГРН площадь земельных участков, в отношении которых были проведены ККР, суммарно увеличилась примерно на 20%.

По словам руководителя ведомства, ККР способствуют повышению инвестиционной привлекательности территорий, эффективности

налогообложения и использования земельных ресурсов. Они защищают права собственников недвижимости, снижают риски ведения бизнеса, в первую очередь, строительного. При этом собственники избавлены от необходимости уточнять границы участков и исправлять реестровые ошибки за свой счёт.

Высокий уровень спроса на ККР позволил снизить среднюю стоимость работ в отношении одного объекта недвижимости к 2018 году до 1 181 рублей (1 556 рублей в 2017 г.). При этом качество проводимых работ остаётся стабильно высоким. Средняя стоимость кадастровых работ, проводимых индивидуально, составляет минимум 10 тыс. рублей за один земельный участок.

Заказчиками ККР выступают органы местного самоуправления. Финансирование работ производится за счёт средств местных бюджетов и субсидий, направляемых из региональных и федерального бюджетов. Объём федеральных субсидий, направляемых бюджетам субъектов РФ для проведения ККР, в 2019 г. увеличен в 2 раза в сравнении с показателем прошлого года и в 4 раза - 2017 года.

Наряду с положительными региональными практиками 2019 года (Севастополь, Пермский край) имеются субъекты Российской Федерации, не освоившие предоставленные субсидии из федерального бюджета. К примеру, в 2018 году правительством Хабаровского края так и не было заключено соглашение с органами местного самоуправления.

3. Вице-премьер Правительства России Виктория Абрамченко представила руководителя Росреестра.

Согласно распоряжению Председателя Правительства Российской Федерации новым руководителем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) был назначен Олег Скуфинский. «Сегодня мы представляем вам нового руководителя Росреестра. Олег Александрович – человек не чужой для этого ведомства. Он - инженер-землеустроитель, стартовал в сфере недвижимости с работы, связанной с кадастровым учетом, с государственной кадастровой оценкой. Олег Александрович имеет богатый опыт. Это назначение я оцениваю как очень правильный, грамотный, взвешенный шаг. Сохраняется преемственность, что позволит добиваться более качественных нормативных актов и их принятия и обеспечить выполнение тех задач, которые перед нами поставлены», - заявила заместитель Председателя Правительства России Виктория Абрамченко.

Виктория Абрамченко поблагодарила сотрудников Росреестра за совместную работу и пожелала не сбавлять темпов в дальнейшем вместе с новым руководителем Росреестра.

Руководитель Росреестра Олег Скуфинский, в свою очередь, отметил, что такое назначение – это вызов, который он принял.

«Сфера мне действительно не чужая. Ключевой повод, о котором сказала Виктория Валериевна, - это команда. Поэтому я считаю, что мы

вместе с вами, с каждым из вас должны продолжить ту динамичную работу, которую Росреестр показывал за последние три года. Рассчитываю на помощь каждого из вас в деятельности на благо граждан, бизнеса и нашей страны в целом», - отметил Олег Скуфинский.

Ранее согласно указам Президента Российской Федерации от 21.01.2020 заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) Виктория Абрамченко была назначена на должность заместителя Председателя Правительства Российской Федерации, а руководство деятельностью Росреестра будет осуществляться Правительством Российской Федерации.

4. Итоги работы апелляционной комиссии при Управлении Росреестра по Новосибирской области за 2019 год.

В Управлении Росреестра по Новосибирской области работает апелляционная комиссия по досудебному (административному) обжалованию решений о приостановлении государственного кадастрового учета, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (далее – апелляционная комиссия).

В 2019 году в апелляционную комиссию поступило 62 заявления об обжаловании решений о приостановлении. Число заявлений сократилось практически на 50% по сравнению с предыдущими годами.

По результатам рассмотрения поступивших заявлений апелляционная комиссия отклонила 34 заявления, т.е. решения о приостановлении, принятые государственными регистраторами прав, были признаны обоснованными и соответствующими действующему законодательству.

20 решений апелляционная комиссия приняла об отказе в принятии к рассмотрению заявления. Основные причины для отказа это:

- отправление заявления почтой простым письмом без описи вложения;
- неверное указание номера и даты заявления, представленного в орган регистрации прав для получения услуг и уведомления о приостановлении;
- отсутствие в указании сведений о кадастровом инженере страхового номера индивидуального лицевого счета кадастрового инженера в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации.

Данные требования установлены п. 22 Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, которое утверждено приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 №193.

8 заявлений оставлены апелляционной комиссией без рассмотрения по существу в связи с тем, что заявители отзывали свои заявления.

Контакты апелляционной комиссии: г.Новосибирск, ул.Державина, 28, режим работы с 8.00 до 17.00, в пятницу с 8.00 до 16.00, обед с 12.00 до 12.48, выходные дни: суббота, воскресенье, т. 8 (383) 201 16 07, т. 8 (383) 227 10 80.

5. Лесная амнистия – итоги года.

Одним из приоритетных направлений деятельности Росреестра является реализация закона о лесной амнистии в части устранения противоречий в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о земельных участках, имеющих пересечения с землями лесного фонда, и исключение из ЕГРН дублирующих сведений о лесных участках.

В 2019 году в Управлении Росреестра по Новосибирской области была проделана большая работа по выявлению и устранению пересечений границ лесных участков с границами иных лесных участков или земельных участков других категорий земель, а также пересечению границ земельных участков с границами лесничеств. Действия по устранению пересечений осуществляются Управлением Росреестра самостоятельно без участия гражданина и без взимания какой-либо платы на основании статьи 60.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

По итогам уходящего 2019 года в пользу граждан устранены пересечения земельных и лесных участков площадью 71 га. При выявлении в ЕГРН пересечений с лесным фондом заинтересованные лица имеют возможность самостоятельно обратиться в Управление Росреестра по Новосибирской области.

В сведениях ЕГРН Управлением были выявлены дублирующие сведения о лесных участках. В результате проделанной Управлением работы по приведению в соответствие площадей реестра недвижимости и лесного реестра площадь лесных участков уменьшена на 1,2 млн. га.

В наступающем 2020 году работа по сопоставлению реестра недвижимости и лесного реестра будет продолжена.

6. В Новосибирской области реестр границ постоянно пополняется.

Единый государственный реестр недвижимости сегодня – это единственный достоверный источник информации не только об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на недвижимость, но и о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации и границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, лесничеств, водных объектов.

В Новосибирской области по состоянию на 1 декабря 2019 года в ЕГРН содержатся сведения о границах:

- 76 особо охраняемых природных территорий (89%): заказник федерального значения «Кирзинский», 54 памятника природы и 21 заказник регионального значения;

- 663 территориальных зон (9,5% от их общего количества), это на 58% больше, чем на начало 2019 года – 419;

- 18857 зон с особыми условиями использования территорий – охранные зоны объектов электроэнергетики, трубопроводов, линий и сооружений связи, тепловых сетей; придорожные полосы автомобильных дорог; санитарно-защитные зоны; водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы; зоны охраны объектов культурного наследия. За 11 месяцев 2019 года в ЕГРН внесено 5695 зон с особыми условиями использования территорий, это на 10% меньше, чем за аналогичный период 2018 года – 6277. На земельные участки, частично или полностью расположенные в границах таких зон, накладываются определенные ограничения, вводится особый режим их использования.

Узнать, в какой территориальной зоне расположен земельный участок, входит ли он в границу зоны с особыми условиями использования территорий или особо охраняемой природной территории, можно с помощью созданного Росреестром онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта» <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

7. Новосибирским Росреестром проведен мониторинг состояния геодезических пунктов.

Геодезические пункты имеют важное значение в обеспечении бесперебойного функционирования различных отраслей экономики. Данные пункты являются носителями координат и высот, используются при выполнении геодезических, картографических, кадастровых работ, при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, имеют большое значение при решении множества задач для науки, экономики, обороноспособности нашей страны.

На территории Новосибирской области находится более 3500 геодезических пунктов, предназначенных для свободного доступа лиц, выполняющих геодезические и картографические работы.

«Геодезические пункты рассчитаны на использование в течение длительного времени, они созданы за счет средств федерального бюджета, являются федеральной собственностью и находятся под охраной государства. Собственники и пользователи земельных участков обязаны сохранять геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках, – пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева. – За повреждение, уничтожение или снос геодезических пунктов, похищение материалов из которых они изготовлены, предусмотрена административная ответственность в виде наложения административного штрафа».

Чтобы получить актуальную достоверную информацию о состоянии пунктов, Управлением Росреестра осуществляется мониторинг их состояния посредством визуального обследования должностными лицами, осуществляющими государственный геодезический надзор, и путем получения информации о состоянии пунктов от лиц, выполняющих геодезические и кадастровые работы.

За 2019 год сотрудниками Управления обследовано 125 пунктов государственной геодезической сети, в то время как в 2018 году было обследовано только три таких пункта. От исполнителей геодезических и кадастровых работ получена информация о состоянии 165 пунктов государственной геодезической сети, это в 5,8 раз больше, чем в 2018 году – 28.

В результате только 7% геодезических пунктов находятся в надлежащем состоянии, у 80% пунктов утрачены наружные знаки, 10% пунктов не удалось обнаружить, 9 пунктов уничтожены полностью (3%).

В рамках мониторинга состояния геодезических пунктов Управлением Росреестра проводятся работы по обследованию пунктов государственной гравиметрической сети.

Гравиметрический пункт – это точка на земной поверхности, где измерено ускорение силы тяжести и определены плановые и высотные координаты. Исторически гравиметрию принято считать астрономической дисциплиной, но гравиметрические данные находят применение не только в астрономии, но и в геодезии, геологии, физике Земли, навигации.

На территории Новосибирской области находится 22 гравиметрических пункта. Один из них является исходным (главным) гравиметрическим пунктом для гравиметрической сети России и расположен в городе Новосибирске.

За период 2018-2019 г.г. сотрудниками Управления обследовано 16 гравиметрических пунктов (73%), из них в 2019 году – 12, в 2018 году – четыре таких пункта. 11 гравиметрических пунктов находятся в надлежащем состоянии, пять пунктов не удалось обнаружить.

Результаты мониторинга состояния геодезических пунктов используются для выработки рекомендаций и принятия решений по обеспечению их сохранности.

В случае выявления повреждения или уничтожения геодезических пунктов правообладатели объектов недвижимости, на которых находятся геодезические пункты, а также лица, выполняющие геодезические и картографические работы, обязаны уведомлять об этом Управление Росреестра. Уведомление направляется в соответствии с Порядком, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 29.03.2017 №135, в течение 15 календарных дней со дня обнаружения уничтоженного или поврежденного пункта по адресу электронной почты 54_upr@rosreestr.ru, или по почте на адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28.

8. Пилотный проект Сбербанк и Управления Росреестра по Новосибирской области «100 минут» стартовал в ноябре 2019 года.

Успешно зарегистрированы сделки, поступившие в электронном виде с помощью сервиса Сбербанк "Домклик": от момента подписания сделки в электронном виде в офисе Сбербанк до получения документов о регистрации прав на электронную почту заявителя проходит чуть более часа.

На прошедшей 16 января рабочей встрече заместитель председателя Сибирского банка Сбербанка России - управляющий Новосибирским отделением Игорь Безматерных выразил благодарность специалистам Управления за качественное, быстрое оказание услуг и высокий профессионализм.

Руководитель новосибирского Управления Росреестра Светлана Рягузова отметила важность данного проекта как реализацию идеи цифрового государства и мировой электронизации получения государственных услуг.

9. Результаты новой кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда внесены в ЕГРН.

В январе 2020 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены новые результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда и земель водного фонда.

Государственная кадастровая оценка указанных категорий земель на территории Новосибирской области проведена по новым правилам в 2019 году государственным бюджетным учреждением Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации».

Определена кадастровая стоимость 2965 земельных участков и результаты утверждены Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области. Новая кадастровая стоимость будет применяться для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2020 года.

10. Результаты проверки межевых и технических планов в Новосибирской области за 2019 год.

Управление Росреестра по Новосибирской области продолжает выборочную проверку межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами в рамках взаимодействия государственных регистраторов прав и сотрудников, осуществляющих геодезический надзор, при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета.

Целью таких проверок является выявление, предупреждение и пресечение нарушений кадастровыми инженерами требований законодательства в области геодезии и картографии при проведении кадастровых работ.

Проверки проводятся на предмет достоверности сведений о координатах пунктов использованной исходной геодезической основы, состоянии геодезических пунктов, средствах измерений, использования установленных методов измерений.

За 2019 год проверено 480 документов: 287 межевых планов и 193 технических плана. По результатам проверки имеются несоответствия, ошибки в 192 межевых планах (67%) и 156 технических планах (80%), что

говорит о низком качестве подготавливаемых кадастровыми инженерами документах.

Наиболее часто распространены нарушения обязательных требований в области геодезии и картографии, допущенные кадастровыми инженерами, когда:

- указываются исходные пункты государственной геодезической сети (далее – геодезические пункты), которые отсутствуют в выписке из каталога координат, указанной в перечне использованных документов;

- указываются исходные геодезические пункты, которые не соответствуют координатной зоне;

- дата проведения обследования геодезических пунктов не соответствует дате заключения договора на проведение кадастровых работ (например, договор заключен в 2019 году, дата обследования пунктов – 2017 год);

- вносятся недостоверные значения координат, опечатки в координатах, переставлены местами абсцисса и ордината, значения координат не соответствуют координатам указанного геодезического пункта, вместо наименований пунктов указываются их порядковые номера по каталогу координат;

- сведения об использованном оборудовании не соответствуют выбранному методу определения координат характерных точек границ объекта недвижимости;

- при использовании метода спутниковых измерений указывается менее двух GPS-приемников;

- при использовании геодезического метода указывается только один из приборов (или теодолит, или дальномер (светодальномер));

- используется оборудование с истекшим сроком поверки;

- исходные геодезические пункты, указанные на графической части «Схемы геодезических построений» не соответствуют информации о геодезических пунктах, указанной в реквизите «Сведения о геодезической основе»;

- условные знаки, отображенные в графической части «Схемы геодезических построений», не соответствуют специальным условным знакам, указанным в Требованиях;

- графическая часть «Схемы геодезических построений» не соответствует выбранному методу определения координат характерных точек границ объекта недвижимости.

Указанные нарушения законодательства в сфере геодезии и картографии свидетельствуют о несоответствии подготовленного кадастровым инженером межевого или технического плана предъявляемым требованиям и являются основанием для принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Информация о выявленных нарушениях ежеквартально направляется Управлением в саморегулируемые организации кадастровых

инженеров: аналитическая информация – для проведения методической работы, информация о нарушениях – для осуществления контрольных мероприятий в отношении кадастровых инженеров.

В 2019 году кадастровым инженерам направлено 44 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, соблюдение которых оценивается при осуществлении федерального государственного надзора в области геодезии и картографии.