

I. Государственный кадастровый учет ОКС: систематизация и новеллы



III. Законодательные перспективы

II. Актуальные разъяснения МЭР и Росреестра

г. Москва, 20.10.2017



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Заместитель начальника
Управления кадастрового учета
ФГБУ "ФКП Росреестра"
Максим Васильевич Щукин

I. Государственный кадастровый учет ОКС: систематизация и новеллы



II. Актуальные разъяснения МЭР и Росреестра

I. Особенности кадастрового учета ОКС

Варианты учета ОКС

По итогам проведения ККР

- глава 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (по заявлению исполнителя кадастровых работ)

При внесении сведений о РУ

- часть 5 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в рамках запроса или по заявлению)

При вводе в эксплуатацию

- по заявлению собственника земельного участка; исходного ОКС с одновременной государственной регистрацией права (ч. 3 ст. 14, ч. 1 ст. 15 Закона о регистрации)
- по заявлению ОМС/ОГВ/ГК Росатом с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию и соответствующим техническим планом (ч. 5 ст. 14, ч. 2 ст. 15 Закона о регистрации).

I. Особенности кадастрового учета ОКС

Варианты учета ОНС

1) по заявлению собственника ЗУ с одновременной государственной регистрацией права

ч. 3 ст. 14, ч. 1 ст. 15 Закона о регистрации

2) при внесении сведений о РУ ОКС.

3) по итогам проведения ККР (гл. 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности")

Варианты учета помещения/машино-места

1) по заявлению собственника ЗУ, исх. ОКС при одновременном ГКУ ОКС

2) по заявлению собственника ОКС (в отношении всех помещений в ОКС)

п. 4 ч. 5 ст. 14, ч. 3, 3.1 ст. 40 Закона о регистрации

3) по заявлению ОМС/ОГВ/ГК Росатом с РВ ОКС и ТП ОКС содержащего сведения о помещениях и м/м

ч. 5 ст. 14, ч. 2 ст. 15, ч. 4 ст. 40 Закона о регистрации

4) при внесении сведений о РУ ОКС.

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на ОНС

ГКУ и ГРП на **созданные** ОКС, осуществляются **одновременно** с ГКУ и/или ГР права заявителя на ЗУ, на котором расположены такие созданные объекты, если *в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на такой ЗУ*, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40:

ГКУ и ГРП

на созданные здание или сооружение

осуществляются на основании

разрешение на ввод ОКС в эксплуатацию и правоустанавливающий документ на ЗУ, на котором расположен объект недвижимости

на объект незавершенного строительства

разрешение на строительство и правоустанавливающий документ на ЗУ, на котором расположен объект недвижимости

на созданные ОКС, для строительства которых в соответствии с **федеральными** законами не требуется разрешение на строительство

ТП и правоустанавливающий документ на ЗУ, на котором расположены такие ОКС, или документ, подтверждающий в соответствии с ЗК РФ возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих ОНС без предоставления ЗУ или установления сервитута

ч. 1, 10 ст. 40

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на ОНС

Если на момент ГРП на созданные здание, сооружение **истек срок** действия *договора аренды* или *безвозмездного пользования земельным участком*, предоставленным для цели строительства указанных объектов недвижимости, **ГРП** на созданные здание, сооружение **осуществляется** в случае, **если на момент ввода** в эксплуатацию указанных объектов недвижимости **срок** действия соответствующего договора **не истек**.

ГКУ **всех помещений**, в т.ч. помещений, относящихся к имуществу общего пользования, **и (или) машино-мест** в здании (сооружении) **может** осуществляться при:

- одновременном осуществлении ГКУ и ГРП собственности на созданные здание, сооружение, при представлении ТП здания, сооружения, содержащего сведения, необходимые для учета указанных помещений и (или) машино-мест;
- представлении **собственником** здания (сооружения), **право на которые зарегистрировано в ЕГРН**, заявления и ТП здания (сооружения), содержащего сведения, необходимые для учета указанных помещений и (или) машино-мест.

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на ОНС

При осуществлении учета МКД одновременно осуществляется учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком МКД, а также расположенных в таком МКД м/мест.

При ГРП собственности на квартиру или нежилое помещение в МКД одновременно осуществляется ГРП доли в праве общей собственности на помещения и ЗУ, составляющие общее имущество в нем.

ГРП МКД не осуществляется.

ГКУ помещений, машино-мест **в связи с изменением их характеристик или вновь созданных или образованных** помещений, машино-мест, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (*количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение*), осуществляется **одновременно с ГКУ изменений** характеристик таких **реконструированных здания, сооружения** в случае, если в отношении указанных помещений, машино-мест ранее был осуществлен ГКУ.

Особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на ОНС

При снятии с ГКУ и (или) ГР прекращения прав на здание, сооружение в связи с прекращением их существования одновременно осуществляются снятие с ГКУ и ГР прекращения прав на все помещения и машино-места в таких здании, сооружении.

Если ГКУ и ГРП в отношении ОНС были осуществлены ранее, снятие его с ГКУ одновременно с ГР прекращения прав на него осуществляется:

- в связи с прекращением существования такого ОНС;
- в результате завершения строительства ОНС одновременно с ГКУ и ГРП созданных здания, сооружения или всех помещений либо машино-мест в них.

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН

ГКУ и ГРП осуществляются **одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости** в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате:

- **раздела** объекта недвижимости,
- **перепланировки** помещений,
- **изменения границ между** смежными помещениями в результате перепланировки или
- **изменения границ смежных машино-мест.**

При разделе машино-мест или при изменении границ между смежными машино-местами **не допускается образование машино-места площадью, не соответствующей установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места.**

Снятие с ГКУ и ГРП прекращения права на исходные ОН осуществляются одновременно с ГКУ и ГРП на все ОН, образованные из таких ОН.

Особенности осуществления ГКУ и ГРП при образовании ОН

При прекращении права на здание, сооружение, зарегистрированного в ЕГРН, **одновременно должна быть осуществлена ГРП в отношении всех помещений, машино-мест в таких здании, сооружении, при этом такие здание, сооружение с ГКУ не снимаются.**

В случае, если **все помещения и (или) м/места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица**, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения **с одновременной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение.**

Не допускаются ГКУ и ГРП собственности **на помещение или помещения** (в том числе жилые) **в жилом доме** (объекте индивидуального жилищного строительства) или **в жилом строении** (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан").

Особенности осуществления ГКУ части объекта недвижимости и ГР обременений объекта недвижимости

Снятие с учета части ЗУ либо части здания, сооружения (ОН) осуществляется без соответствующего заявления одновременно с ГР прекращения обременения ОН при отсутствии сведений о том, что в отношении части ОН зарегистрировано другое обременение, в связи с установлением которого была образована и поставлена на ГКУ часть такого ОН.

Если соответствующая часть ОН ранее была снята с учета в связи с ГР прекращения обременения соответствующих ОН, для ГКУ части ЗУ либо части здания, сооружения и ГР обременения соответствующих ОН, по заявлению заявителя ОРП использует МП или ТП, представившиеся ранее в отношении указанных части ЗУ или части здания, сооружения, если не изменилось местоположение границ указанных частей объектов недвижимости.

Учет части здания/сооружения осуществляется одновременно с ГР договора аренды на такую часть без соответствующего заявления, если в аренду передается часть здания/сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, в частности блоксекция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей).

Особенности осуществления ГКУ и ГРП в отношении ЕНК и ПИК

Кадастровый **учет и регистрация** права собственности на ЕНК осуществляются:

- 1) **в связи с завершением строительства** объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;
- 2) **в связи с объединением нескольких** указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации объектов недвижимости, ГКУ которых осуществлен в ЕГРН и права на которые зарегистрированы в ЕГРН, по заявлению их собственника.

Регистрация права собственности на ПИК осуществляется **после** кадастрового **учета и регистрации** прав на **каждый объект** недвижимости, **входящий в состав** предприятия как имущественного комплекса.

Регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений ПИК осуществляется **одновременно с регистрацией перехода** права собственности и ограничений прав и обременений **всех объектов** недвижимости, **входящих в состав** такого предприятия.

Особенности ГКУ и ГРП на объекты недвижимости в отдельных случаях

В срок **до 2020 документом, являющимся основанием** для осуществления ГКУ и (или) ГРП* на объекты недвижимости, в том числе земельные участки, относящиеся к **имуществу Вооруженных Сил РФ и подведомственных Министерству обороны РФ организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане или межевом плане, является декларация** о таком объекте недвижимости.

Форма декларации и требования к ее заполнению, состав включаемых в нее сведений установлены приказом МЭР России от 21.03.2016 № 157

*при осуществлении ГКУ и (или) ГРП на объекты недвижимости, созданные до дня вступления в силу постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 "О разграничении гос.собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, авт. области, авт. округов, г. Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность".

Особенности ГКУ и ГРП на объекты недвижимости в отдельных случаях

- До **01.03.2018** основаниями для ГКУ и (или) ГРП на объект
- ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, предназначенном для ИЖС, или
 - ИЖС, создаваемый или созданный на ЗУ, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения ЛПХ (на приусадебном ЗУ),

являются только:

- **технический план*** указанных объектов ИЖС и
- **правоустанавливающий документ на ЗУ, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на ЗУ, на котором расположены указанные объекты ИЖС.**

*в данном случае сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о местоположении на ЗУ, указываются в ТП на основании:

- **разрешения на строительство** и
- **проектной документации** таких объектов недвижимости (*при ее наличии*)
- либо **декларации** об объекте недвижимости (ч. 11 ст. 24) (*в случае, если проектная документация не изготавливалась*).

Технический план

Форма и требования к подготовке технического плана утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953

Данным приказом также утверждена форма и требования к подготовке декларации



Технический план объекта недвижимости



Включает в себя:



Технический план объекта недвижимости

Включает в себя:

- единую форму для всех объектов недвижимости, включая ЕНК и м/м;
- одновременно сведения о здании/сооружении и о всех помещениях и м/м расположенных в таком здании/сооружении;
- сведения о специальных метках используемых для установления (определения) местоположения м/м в пределах здания/сооружения;
- сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено м/м;
- сведения о **ПОД**земных, **НА**земных и **НАД**земных конструктивных элементах здания/сооружения/ОНС;
- сведения о пространственном описании конструктивных элементов ОКСа, включая его 3D-модель;
- планы всех этажей здания/сооружения;
- сведения в отношении всего линейного сооружения расположенного более чем в одном кадастровом округе и сведения в отношении каждой части сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе.

Особенности подготовки технического плана

К числу особенностей подготовки технического плана можно отнести:

- основания для подготовки (проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод, технический паспорт до 2013, декларация);
- иные требования к описанию ПОДземных, НАземных и НАДземных конструктивных элементов ОКСа;
- регламентированные требования к определению площадей здания, сооружения, помещения, машино-места;
- специфика оформления технического плана на объект Единого недвижимого комплекса;
- необходимость включения в состав Приложения Согласие заказчика кадастровых работ на обработку его персональных данных;
- расширенные требования к данным о заказчике кадастровых работ иностранном юридическом лице;
- расширенные требования к данным о кадастровом инженеру;
- возможность описывать объект, расположенный в нескольких зонах картографической проекции;
- возможность указывать сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда; к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования;
- необходимость обоснования в "ЗКИ" несоответствие площади объекта, указанной в документах основаниях и площади объекта определенной кадастровым инженером с учетом Требований приказа № 90.

Здание

Сведения о здании указываются в техническом плане на основании:

- проектной документации такого здания;
- исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК РФ (при необходимости);
- технического паспорта объекта, изготовленного до 01.01.2013 г. *(в случае отсутствия разрешения на ввод здания в эксплуатацию и проектной документации)*;
- утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию здания *(в случае отсутствия разрешения на ввод здания в эксплуатацию и проектной документации)*;
- выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод здания в эксплуатацию;
- **в случае законного отсутствия** проекта на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости;

В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой объект недвижимости.

В отношении бесхозного объекта недвижимости - ОМС МО, на территории которого находится такой объект недвижимости.

До 2020 года **документ основание** необходимый для подготовки техческого плана в отношении ОН относящиеся к имуществу ВС РФ (и подвед-ым организаций) и органов ФСБ РФ **является декларация** о таком объекте (форма и требования - приказ МЭР от 21.03.16 № 157).

В случае, указанном в ч. 7 ст. 70 Закона, сведения о здании (объекте ИЖС) указываются в ТП на основании:

- разрешения на строительство и
- проектной документации такого объекта недвижимости **(при ее наличии) либо** декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта или ЗУ, на котором расположен такой ИЖС **(в случае, если проектная документация не изготавливалась)**.

Сооружение

Сведения о сооружении указываются в техническом плане на основании:

- проектной документации такого ОН;
- исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 ГрК РФ (при необходимости);
- технического паспорта объекта, изготовленного до 01.01.2013 г. (в случае отсутствия разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию и проектной документации);
- утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию сооружения (в случае отсутствия разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию и проектной документации);
- выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод сооружения в эксплуатацию;
- **в случае законного отсутствия** проекта на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости;
- проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены законодательством РФ.

В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой объект недвижимости.

В отношении бесхозяйного объекта недвижимости - ОМС МО, на территории которого находится такой объект недвижимости.

До 2020 года документ основание необходимый для подготовки технического плана в отношении ОН относящиеся к имуществу ВС РФ (и подвед-ым организаций) и органов ФСБ РФ **является декларация** о таком объекте (форма и требования - приказ МЭР от 21.03.16 № 157).

Помещение

Сведения о помещении указываются в техническом плане на основании:

- разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение, в эксплуатацию;
- проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение;
- проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки;
- технического паспорта объекта, изготовленного до 01.01.2013 г. *(в случае отсутствия разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию и проектной документации)*;
- утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию здания/сооружения *(в случае отсутствия разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию и проектной документации)*;
- выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию;
- **в случае законного отсутствия** проекта и РВ, на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

До 2020 года документ основание необходимый для подготовки техческого плана в отношении ОН относящиеся к имуществу ВС РФ (и подвед-ым организаций) и органов ФСБ РФ является декларация о таком объекте (форма и требования - приказ МЭР от 21.03.16 № 157).

ОНС

Сведения об ОНС указываются в техническом плане на основании:

- разрешения на строительство такого объекта;
- исполнительной документации, ведение которой предусмотрено ч. 6 ст. 52 ГрК РФ (при необходимости);
- и проектной документации такого объекта недвижимости;
- технического паспорта объекта, изготовленного до 01.01.2013 г. *(в случае отсутствия разрешения на строительство и проектной документации)*;
- **в случае законного отсутствия** проекта и РС, на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем ЗУ, на котором находится такой объект недвижимости.

В отношении бесхозного объекта недвижимости - ОМС МО, на территории которого находится такой объект недвижимости.

До 2020 года **документ основание** необходимый для подготовки технического плана в отношении ОН относящиеся к имуществу ВС РФ (и подвед-ым организаций) и органов ФСБ РФ **является декларация** о таком объекте (форма и требования - приказ МЭР от 21.03.16 № 157).

Машино-место

Сведения о машино-месте указываются в техническом плане на основании:

- разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено м.-место, в эксплуатацию;
- проектной документации здания или сооружения, в которых расположено м.-место;
- технического паспорта объекта, изготовленного до 01.01.2013 г. (*в случае отсутствия разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию и проектной документации*);
- утвержденного в установленном федеральным законом порядке акта о приемке в эксплуатацию здания/сооружения (*в случае отсутствия разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию и проектной документации*);
- выданного до 13 июля 2015 года разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию;
- **в случае законного отсутствия** проекта и РВ, на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

Особенности подготовки технического плана 2017



Технический план представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа в виде XML-документа, подписанного УКЭП кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении 2-х месяцев со дня их размещения на официальном сайте Росреестра, в ИТС "Интернет" по адресу: www.rosreestr.ru.

В этой связи до ввода в действие новых XML-схем технический план представляется в ОРП в виде XML-документа, подготовленного с использованием действующих (размещенных в настоящее время на официальном сайте Росреестра) XML-схем.

При этом сведения, предусмотренные Требованиями, а также утвержденными формами, но отсутствующие в соответствующих элементах размещенных на официальном сайте Росреестра (действующих в настоящее время) XML-схем (*например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименовании СРО, членом которой является кадастровый инженер*), кадастровым инженерам следует указывать в разделе "Заключение кадастрового инженера".

Письмо Росреестра от 22.12.2016
№ 14-исх/17905-ВА/16



Письмо МЭР от 28.06.2017
№ 17683-ВА/Д23и

Особенности подготовки технического плана машино-места

До утверждения и размещения новых XML-схем технического плана, для ГКУ м.-мест необходимо представлять XML-схему ТП **нежилого помещения** с указанием в разделе «Характеристики объекта недвижимости» (tNewFlat) параметров соответствующего м.-места.

При этом в «ЗКИ» следует указывать следующую информацию:

- 1) данный ТП подготовлен на м.-место в силу разъяснений: Росреестра от 22.12.2016 № 14-исх/17905-BA/16
МЭР от 22.06.2017 № 17683-BA/Д23и;
- 2) расстояние от двух специальных меток до характерных точек границ машино-места;
- 3) расстояние между характерными точками границ машино-места;
- 4) координаты специальных меток и сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей (**при определении таковых**);
- 5) в Приложение к ТП включить раздел "Сведения о выполненных измерениях и расчетах", "Схема геодезических построений" в соответствии с п. 7 Требований (**при определении координат специальных меток**) **в формате PDF**;
- 6) с целью контроля выполнения КИ Требований 953 в состав Приложения включать PDF технического плана по форме установленной приказом 953 (**желательно!**).



Письмо МЭР от 28.06.2017
№ 17683-BA/Д23и

части 6.2 и 7.1 статьи 24 Закона,
Требования 953

Особенности подготовки технического плана нежилого здания и помещений в нем

До утверждения и размещения новых XML-схем технического плана, для одновременного ГКУ нежилого здания и расположенных в нем помещений необходимо представлять XML-схему ТП **многоквартирного дома (NewApartHouse)** с заполнением разделов «Характеристики объекта недвижимости» (NewBuilding) и «Характеристики помещений в здании» (Flats).

При этом в «ЗКИ» следует указывать следующую информацию, что данный ТП МКД подготовлен в отношении объекта недвижимости - здания с назначением "нежилое" и помещений, в нем расположенных со ссылкой на письмо МЭР от 22.06.2017 № 17683-ВА/Д23и;



Письмо МЭР от 28.06.2017
№ 17683-ВА/Д23и

"О предоставлении после 01.07.2017 технических планов, подготовленных по правилам, действовавшим до 01.01.2017"

- Основания представления такого ТП в связи с приостановлением не рассматриваем.
- А вот в случае если в выдаче РВ было отказано по причинам, не связанным с подготовкой ТП, то ТП подготовленный до 01.01.2017, может быть представлен в ОРП после 01.07.2017, при условии указания в графе «14. Примечание» заявления, в т.ч. представленного в рамках ч. 1 ст. 19 Закона, реквизитов заявления о выдаче РВ и отказа в выдаче РВ, копия которого должна быть приложена к такому заявлению.
- Если РВ выдано до 01.01.2017 и не представлено в рамках 221-ФЗ в ОКУ, то такое РВ может быть представлено уполномоченным органом в порядке ч. 1 ст. 19 Закона, в т.ч. с приложением ТП, подготовленного до 01.01.2017.

Письмо МЭР от 09.08.2017
№ 22270-ВА/Д23и !

Письмо МЭР от 22.06.2017
№ ОГ-Д23-7304



I. Государственный кадастровый учет ОКС: систематизация и новеллы



III. Законодательные
перспективы

II. Актуальные разъяснения
МЭР и Росреестра

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо Росреестра от 03.03.2017 № 19-00657/17 МЭР от 10.03.2017 № ОГ-Д23-2557

- 1) До введения в действие XML-схемы, используемой для формирования XML-документа технического плана, внесение в ЕГРН сведений о м/м возможно на основании технических планов, подготовленных с использованием XML-схемы для технического плана помещения. При этом недостающие сведения указываются в «Заключении кадастрового инженера»;
- 2) Площадь м/м определяется в пределах разметки;
- 3) Применение приказа МЭР от 07.12.2016 № 792 о min и max допустимых размерах м/м возможно при:
 - образовании м/м
 - выделе в натуре в счет доли в праве общей долевой собственности на помещение;

При этом, положения приказа не применяются:

- к ОН которые соответствуют требованиям и характеристикам м/м, и права на которые зарегистрированы до Закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ;
- к ОН которые соответствуют требованиям и характеристикам м/м, и являются РУ в соответствии с ч.4 ст. 69 Закона о регистрации и(или) права на которые в силу ч. 1 ст. 69 Закона о регистрации считаются ранее возникшими;
- к м/м проектная документация на здания и сооружения, в котором оно расположено, подготовлена до вступления в силу Закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ и размеры которого соответствуют установленным действовавшему на момент подготовки указанной проектной документации законодательству;
- к машино-местам в отношении которых не применялись механизмы образования объектов недвижимости из иных объектов недвижимости.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо Минэкономразвития России от 03.03.2017 № Д23и-1179

1) Об отображении технического этажа в техническом плане МКД (крышные котельные).

Крышная котельная может быть отображена в ТП в качестве самостоятельного помещения только при соблюдении в совокупности следующих условий:

- такая котельная соответствует понятию «технический этаж»;
- такая котельная отображена на поэтажном плане здания в виде отдельного помещения.

Также в письме даны определения понятиям – «кровля», «кровля эксплуатируемая», «покрытие (крыша)», «технический этаж».

2) Об объектах вспомогательного использования

В письме указаны критерии для отнесения строений и сооружений к вспомогательным: наличие на ЗУ основного здания, строения или сооружения (определение ВАС РФ от 03.12.2012 № ВАС-15260/12, а также определение ВАС от 11.03.2015 № 308-ЭС15-1282).

Кроме того высказано мнение о возможности использования для целей подготовки ТП такого объекта раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации, который должен содержать зонирование территории ЗУ, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – **для объектов производственного назначения.**

3) Кроме того, в письме затронуты вопросы:

- информирование застройщика и КИ при приостановлении ГКУ по направленному в рамках ст. 19 РВ;
- об указании номера GUID технического плана в РВ;
- перепланировки нежилых помещений

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Относительно применения Приказа МЭР № 90

- 1) Площадь здания **ВКЛЮЧАЕТ** в себя площади:
 - занятые внутренними стенами (перегородками);
 - гаража, если такой расположен внутри здания (встроенный);
 - гаража, если таковой не является автономным и является частью здания;
 - тамбура, расположенного в пределах наружных стен здания;
 - многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях вне зависимости от их площади в уровне нижнего этажа здания;
 - открытых и застекленных лоджий;
 - площади ступеней и лестничных площадок;
 - эксплуатируемой кровли, если таковая расположена в пределах этажа здания (в уровне этажа).
- 2) Площадь здания **НЕ ВКЛЮЧАЕТ** в себя площади:
 - находящиеся в пределах дверного проема (если такие проемы в наружных стенах здания);
 - гаража, если таковой является пристроенным (автономным) блоком или отдельно стоящим;
 - наружного тамбура (расположенного за пределами наружных стен здания);
 - эксплуатируемой кровли, если таковая расположена выше уровня последнего этажа.
- 3) Площадь жилого строения определяется аналогично определению площади жилого здания.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Относительно применения Приказа МЭР № 90

4) Кроме того, если в отношении объекта кадастровых работ (РУ ОКС) не выполнялись работы по реконструкции и выполнение кадастровых работ связано исключительно с определением местоположения на ЗУ, то определение площади ОКС по правилам Приказа № 90 **не требуется**.

5) При выявлении отличий между значением площади указанным в ТП и значением площади указанным в разрешении на ввод ОКС в эксплуатацию, ОРП **вправе** направить в ОМС запрос о соответствии построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ для соответствующей территориальной зоны.

При этом, если запрошенные сведения в установленный ст. 16 Закона о регистрации срок не представлены, осуществление ГКУ и(или) ГРП приостанавливается (п. 9 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации). В этом случае заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (ч. 8 ст. 29 Закона о регистрации).

Письма от 30.12.2016 № ОГ-Д23-15301;
от 20.01.2017 № ОГ-Д23-551;
от 01.02.2017 № ОГ-Д23-1002;
от 10.02.2017 № ОГ-Д23-1495,
от 07.03.2017 № Д23и-1186;
от 10.03.2017 № Д23и-1291;
от 16.03.2017 № ОГ-Д23-3031;
от 17.03.2017 № ОГ-Д23-2930;
от 21.03.2017 № ОГ-Д23-3309;
от 24.04.2017 № Д23и-2451;
от 29.05.2017 № 19-06631-СМ/17 (Росреестр).

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 17.03.2017 № Д23и-1446

Относительно отображения контуров ОКС

Если ОКС имеет ПОДземные, НАземные и(или) НАДземные конструктивные элементы, контур такого ОКС на ЗУ определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ ПОДземных, НАземных и(или) НАДземных ограждающих конструкций такого ОКС на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого ОКС к поверхности земли (абз. 3 п. 34 Требований).

Проекции ПОДземных, НАземных, НАДземных конструктивных элементов ОКС отображаются на чертеже объекта недвижимости специальными условными знаками.

Таким образом, в техническом плане подлежат отображению проекции внешних ограждающих конструкций ОКС в каждом уровне.

Кроме того, если ОКС не описывается в «3D», то координаты точек пересечения проекций контуров не определяются.

Также Минэкономразвития России выражено мнение, что контур подземных конструктивных элементов, расположенный в плане внутри контура наземных конструктивных элементов отображается в техническом плане.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 20.04.2017 № Д23и-2207

- 1) О заявителе ОГВ/ОМС как представителя правообладателя земельного участка;
- 2) О государственной пошлине за государственную регистрацию права;
- 3) О равнозначности видов разрешенного использования земельного участка.

Письмо МЭР от 11.05.2017 № Д23и-2827, Росреестра от 24.05.2017 № 09-06500-ГЕ/17

О минимальных расстояниях до объектов систем газоснабжения в качестве охранных зон объектов газоснабжения

Письмо МЭР от 01.02.2017 № ОГ-Д23-1018, Росреестра от 22.03.2017 № 14-03497-ГЕ/17

По вопросу применения в законодательстве Российской Федерации термина «машино-место» и понятия «парковка (парковочное место)» для целей кадастрового учета и государственной регистрации права.

Письмо МЭР от 13.02.2017 № ОГ-Д23-1483

- 1) О подготовке технического плана помещения – перепланировка или реконструкция ОКС;
- 2) О подаче кадастровым инженером заявления о ГКУ земельного участка, образованного из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) О выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков;
- 4) Об использовании ранее подготовленных документов для целей подготовки МП, ТП.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 16.02.2017 № ОГ-Д23-1666

- 1) Относительно возможности использования при подготовке МП, ТП сведений ГКН, полученных в 2016;
- 2) Относительно формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ ЗУ;
- 3) О количестве экземпляров актов согласования местоположения границ ЗУ.

Письмо МЭР от 22.02.2017 № ОГ-Д23-2021

Относительно передачи актов согласования в орган уполномоченный на осуществление ГКУ. Проводится анализ формулировок «**акт согласования является не переданным**» и «**акт согласования не представлен**» для целей определения оснований для исключения кадастрового инженера из СРО.

Письмо МЭР от 17.02.2017 № ОГ-Д23-1680

Относительно порядка ГРП на строение, расположенное на садовом земельном участке

Письма МЭР от 01.02.2017 № ОГ-Д23-996, от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3017, от 14.04.2017 № 14-04820-ГЕ/17

Относительно круга лиц, имеющих право на обращение в ОРП с заявлением о ГКУ образуемого из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства. А также относительно предусмотренных федеральными законами случаев, при которых кадастровый инженер или иное лицо являются надлежащими заявителями при обращении в ОРП

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 20.03.2017 № ОГ-Д23-3238

О ГКУ ОКС при отсутствии в ЕГРН сведений о ЗУ на котором ОКС расположен

Исходя из ч. 7 ст. 51 ГрК РФ, приказа Минстрой России от 19.02.2015 № 117/ПР на момент получения РС (для ОНС) и РВ (для здания, сооружения) в ЕГРН уже должны содержаться сведения о соответствующем ЗУ, а к случаям, при которых согласно законодательству РФ возможно отсутствие учета и (или) регистрации прав на ЗУ, на котором осуществляется (осуществлено) строительство, можно отнести в том числе следующие:

- права на земельный участок возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ и не прекращены (ч.1, 9 ст. 69 Закона 218-ФЗ);
- права на земельный участок возникли не с момента государственной регистрации в ЕГРН (например, при наследовании).

По указанной причине в ТП может отсутствовать кадастровый номер ЗУ, на котором расположен ОН, что соответственно в данном случае не будет являться нарушением требований к подготовке ТП.

В таких перечисленных выше случаях (исключениях из общего правила) осуществление учетно-регистрационных действий в отношении созданных ОКС и ЗУ, на которых они расположены, должно быть одновременным.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 05.04.2017 № ОГ-Д23-3931

Относительно использования сведений ЕГРН при выполнении кадастровых работ (выписка или КПТ) и внесения в ЕГРН сведений о РУ ОН

Исходя ч. 4 ст. 24 Закона о регистрации, а также п. 19 Требований 953:

- в случае, если ЗУ, в пределах которого располагается ОКС, сформирован и поставлен на учет, подготовка ТП должна осуществляться на основании выписки из ЕГРН о соответствующем ЗУ;
- в случае, если ЗУ не учтен либо в ЕГРН содержатся сведения о ЗУ, но местоположение границ его не установлено, при подготовке ТП в силу положений Закона о регистрации используется КПТ.

Таким образом, вопрос об использовании выписки из ЕГРН о ЗУ, либо КПТ, **либо** выписки из ЕГРН и КПТ решается КИ исходя из конкретной ситуации, в которой выполняются кадастровые работы.

Письмо МЭР от 24.04.2017 № ОГ-Д23-4974

Относительно наименования здания, изменения назначения помещения или здания, жилого строения

Письмо МЭР от 20.02.2017 № ОГ-Д23-1745

Относительно осуществления кадастровых работ на основании трудового договора или иных гражданско-правовых сделок

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 07.04.2017 № ОГ-Д23-3939

Относительно ГКУ «частей жилого дома», раздела жилого дома «в натуре»

Часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений - комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью). При этом ч. 7 ст. 41 Закона о регистрации не допускает ГКУ и ГРП в жилом доме или жилом строении.

В целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

Кроме того, решая вопрос о разделе здания, необходимо одновременно решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление соответствующих действий на ЗУ, на котором расположено соответствующее здание (с учетом, например, требований к минимальному размеру ЗУ), а также соотносятся ли указанные действия с видом разрешенного использования такого земельного участка.

В случае, если в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требовалось и не производилось, в целях обоснования КИ кадастровых работ в разделах «ЗКИ» ТП, в т.ч. могут быть указаны реквизиты заключения по итогам проведенного технического обследования образованных зданий, подтверждающего автономность эксплуатации таких зданий, согласно которому образованные в результате раздела здания имеют возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Копия такого заключения включается в приложение к техническим планам.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 25.08.2017 № ОГ-Д23-9803

По вопросу осуществления ГКУ в связи с разделом здания (жилого дома), а также разницы в площадях определенной КИ и указанной в решении суда.

Принимая во внимание положения ЖК РФ, ГрК РФ:

- если жилой дом можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого дома соответствует признакам ИЖД, постановка такого блока на ГКУ может быть осуществлена в качестве жилого дома, представляющего собой часть здания – жилого дома блокированной застройки;
- если помещения в жилом доме являются «частями» жилого дома (блоками), и каждой такой части соответствует «свой» земельный участок образованный в результате раздела жилого дома, то «части» жилого дома можно поставить на ГКУ как здания «блоки жилого дома блокированной застройки»).

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 26.05.2017 № Д23и-3060

Письмо Росреестра от 22.08.2017 № 14-10188-ГЕ/17

Относительно исчисления сроков приостановления и отказа в ГКУ

Письмо МЭР от 16.06.2017 № Д23и-3550

По вопросу ГКУ и ГРП на «водопроводящие и сбросные каналы нерестового массива»

Проводится анализ норм Гражданского и Градостроительного законодательства, рассматриваются положения ФЗ «О мелиорации земель» и судебная практика в части установления признаков объекта недвижимости, по итогам которого МЭР приходит к выводу, что заявленные для ГКУ и ГРП объекты не являются недвижимыми вещами и не имеют самостоятельное хозяйственное значение.

Письмо МЭР от 19.07.2017 № ОГ-Д23-8490

По вопросу о том, что следует понимать под формой и содержанием документов, представляемых для осуществления ГКУ и(или) ГРП.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 02.06.2017 № ОГ-Д23-6564

О ГКУ м/м образованных из помещения паркинга, права на который зарегистрированы за одним лицом.

В случае если, права на нежилое помещение паркинга было зарегистрировано за одним лицом (юр/физ), и требуется осуществить учет каждого м/м, то учет таких м/м должен осуществляться одновременно, при этом снятие с ГКУ и ГРП прекращения права нежилого помещения должны также осуществляться одновременно с ГКУ и ГРП на указанные м/м.

В качестве особенностей подготовки ТП машино-места:

- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» в строке 3 в качестве кадастрового номера исходного объекта должен быть указан КИ нежилого помещения;
- в разделе «Характеристики объекта недвижимости» в строке 6 в качестве кадастрового номера иного объекта, в пределах которого расположен объект недвижимости (м/м) указывается кадастровый номер здания, в котором расположены образованные м/м.

Также в письме затронут вопрос ГКУ и ГРП м/м при выделе доли в натуре из долевой собственности.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 24.08.2017 № Д23и-4942

О частях и применении п. 4 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации об изолированности и обособленности к частям зданий, сооружений и помещений

Требования к изолированности и обособленности применимы исключительно к помещениям при осуществлении ГКУ и не применяются к частям зданий, сооружений и помещений.

Письмо МЭР от 12.05.2017 № Д23и-2723

Относительно порядка предоставления ОГВ, ОМС заявлений и документов, необходимых для осуществления ГРП, а также осуществления ГРП оперативного управления на помещения в здании

По второму вопросу: помещение как составляющая (структурная) часть объекта недвижимости самостоятельным объектом регистрируемого вещного права (объектом недвижимого имущества) *одновременно* с объектом, в котором расположено такое помещение (здание), не является.

Таким образом, при осуществлении ГКУ и ГРП на помещение в здании одновременно с этим в отношении этого здания как объекта зарегистрированного вещного права должно быть зарегистрировано прекращение права на него, при этом такое здание с ГКУ не снимается, а его структурные части – объекты недвижимости – помещения как самостоятельные объекты недвижимости поступают в гражданский оборот недвижимости.

Учитывая изложенное, регистрация оперативного управления на помещения в здании возможна после осуществления ГРП собственности на такие помещения и соответственно прекращения права собственности на здание.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

Письмо МЭР от 06.07.2017 № Д23и-3986

О разделе линейного сооружения (**автомобильная дорога**), в том числе расположенного в к.о. «Общероссийский»

ГрК РФ, закон Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ (Закон № 257-ФЗ) и иные НПА не содержат положений, регламентирующих порядок раздела ОКС, в т.ч. автомобильных дорог.

Автомобильная дорога - это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения ТС и включающий в себя ЗУ в границах полосы отвода АД и расположенные на них или под ними конструктивные элементы и дорожные сооружения...

В соответствии с п. 1 ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Таким образом, само по себе наличие в составе вещи составных частей не свидетельствует о том, что такая вещь является делимой.

Таким образом в результате раздела АД, допускается только в случае, если такая АД является делимой вещью. Кроме того, в результате преобразования исходного объекта образуются объекты того же вида, что и исходный объект, то есть в результате раздела АД могут быть образованы только автомобильные дороги.

В случае, если раздел АД не требует проведения ее реконструкции, а образуемые в результате раздела объекты имеют тот же класс, категорию, первоначально установленные показатели функционирования АД (грузоподъемность, мощность), что и подлежащая разделу АД, по мнению МЭР, отсутствует необходимость подготовки и предоставления какого-либо из документов, предусмотренных ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ.

Актуальные разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра

■ Письмо МЭР от 06.07.2017 № Д23и-3986

О разделе линейного сооружения (**автомобильная дорога**), в том числе расположенного в к.о. «Общероссийский»

На основании изложенного:

- в целях осуществления ГКУ и ГРП при разделе АД, не связанном с ее реконструкцией, в результате которого образуется несколько АД, соответствующий технический план может быть подготовлен на основании декларации, составленной и заверенной собственником (органом, осуществляющим полномочия собственника) объекта недвижимости - автомобильной дороги, раздел которой осуществлен;
- приложениями к техническому плану должны являться решение уполномоченного органа о разделе АД и документы, подготовленные данным органом, подтверждающие, что раздел АД не осуществлялся в результате реконструкции;
- ГКУ и ГРП в отношении образуемых автомобильных дорог осуществляются на основании заявления собственника автомобильной дороги (органа, осуществляющего полномочия собственника).

При этом, принимая во внимание Правила формирования и ведения ЕГРАД, утвержденные приказом Минтранса России от 20.05.2009 № 80, при подготовке технического плана для целей ГКУ и ГРП на образуемые АД могут быть представлены выписки из ЕГРАД, реквизиты выписки указываются в разделе "Исходные данные", и копия выписки включается в состав приложения технического плана.

I. Государственный кадастровый учет ОКС: систематизация и новеллы



III. Законодательные
перспективы

II. Актуальные разъяснения
МЭР и Росреестра

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

1

ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

2

О приведении положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с ГрК РФ

3

О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности"

4

О внесении изменений в ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

Основными целями закона являются не только совершенствование правового регулирования в сфере садоводства, огородничества и дачного хозяйства, но и устранение неточностей, которые содержит в настоящее время Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан».

Помимо урегулирования вопроса организационно-правовой формы деятельности садоводческих и огороднических объединений (**количество ОПФ товариществ собственников недвижимости, созданных для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства сокращается до двух: СНТ (для ведения садоводства и дачного хозяйства) и ОНТ (для ведения огородничества)**) закон **заменяет «жилое строение»**, указанное в ч. 7 ст. 41 Закона о регистрации **на «садовый дом»**, в котором не допускается ГКУ и ГРП на помещение(я).

Исключается понятие "**дачный земельный участок**".

Вводятся понятия **садовый дом** - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании **и хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

В ГрК РФ закрепляется, что для строительства садового дома и хозяйственных построек не требуется получение разрешения на строительство (п.1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ).

Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

Предусматривается, что в срок **до 1 января 2024 года подготовка ТП** в целях осуществления ГКУ и (или) ГРП в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд **зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу ГрК РФ, осуществляется на основании декларации**, составленной и заверенной председателем СНТ или ОНТ, и правоустанавливающего документа на ЗУ общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения. При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется (ст. 70 Закона о регистрации дополняется ч. 10).

Также законом предусматривается, что расположенные на садовых ЗУ здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу закона (**01.01.2019**) с назначением "жилое", "жилое строение", **признаются жилыми домами**. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Закон вступает в силу с 1 января 2019 года, за искл. положения, внесенного в Федеральный закон "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О недрах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", вступающего в силу с 30.07.2017, которым устанавливается, что некоммерческие организации, созданные гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, вправе осуществлять добычу подземных вод для целей хозяйственно-бытового водоснабжения указанных некоммерческих организаций до 1 января 2020 года без получения лицензии на пользование недрами.

Федеральный закон от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", с внесенными в него изменениями, **признается утратившим силу**.

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

1

ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

2

О приведении положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с ГрК РФ

3

О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности"

4

О внесении изменений в ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" в части приведения положений о ККР в соответствие с ГрК РФ»

(размещен на <http://regulation.gov.ru/projects#npa=62833>)

Законопроектом, в частности, предлагается:

- **уточнение порядка проведения ККР в отношении лесных участков** (в частности, устанавливается запрет на выполнение ККР за счет средств местных бюджетов в отношении кадастровых кварталов, где расположены только лесные участки);
- **возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, ранее подготовленной органами ОТИ** (для этого ОГВ и ОМС, являющимся заказчиками ККР, предоставляется право на бесплатное получение данных документов, хранение которых осуществляется в соответствии со статьей 45 Федерального закона "О кадастровой деятельности");
- **установление особых увеличенных сроков осуществления ГКУ объектов недвижимости на основании карты-плана территории.**

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

1

ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

2

О приведении положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с ГрК РФ

3

О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности"

4

О внесении изменений в ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности»

размещен в СПС «Консультант Плюс», а также на сайте <http://regulation.gov.ru/projects#npa=63640>

Основными нововведениями законопроекта являются:

1. Изменения в статью 26.1 (в части порядка формирования апелляционных комиссий)

В состав апелляционной комиссии включаются по три представителя соответственно от ОРП и СРО кадастровых инженеров, которые подлежат ротации один раз в два года.

К представителям СРО будут применяться квалификационные требования, установленные органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

2. Изменения в статью 29 (экзамен для КИ (претендентов)).

Проведение экзамена в целях подтверждения наличия у претендента профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, исходя из законопроекта, будет организовываться и проводиться уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти ([орган, уполномоченный на проведение экзамена](#)). В том числе разработка вопросов к экзамену и установление платы за прием экзамена будут относиться к полномочиям указанного органа.

[В действующей редакции Закона о кад.деятельности все вышеуказанные полномочия отнесены к полномочиям Национального объединения.](#)

Определяется возможность передачи полномочий органа, уполномоченного на проведение экзамена, на основании его решения, подведомственному ему федеральное государственное бюджетное учреждение.

3. Изменения в статьи Закона о кад.деятельности исключают из числа прав национального объединения осуществление подготовки проектов нормативных актов, а также упраздняют ряд обязанностей национального объединения.

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

1

ФЗ от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ"

2

О приведении положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с ГрК РФ

3

О внесении изменений в Федеральный закон "О кадастровой деятельности"

4

О внесении изменений в ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

5

Проект ФЗ № 231050-7 «О внесении изменений в ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6

Проект Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с ГК РФ"

7

Проект федерального закона «О внесении изменений в ГК РФ в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»

8

9

Проект ФЗ № 231050-7 «О внесении изменений в ФЗ от 13.07.2015
№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Проект направлен на установление возможности оформления в упрощенном порядке прав граждан на объекты недвижимого имущества в ГСК.

В частности предлагается:

- 1) статью 40 «Особенности осуществления ГКУ и ГРП на созданные здание, сооружение, а также на ОНС» дополнить частью 6.1 определяющей возможность осуществления ГКУ нежилого помещения в составе здания ГСК без осуществления одновременного ГКУ такого здания, в случае, если такое здание создано до 01.01.2013.
- 2) дополнить закон статьей 49.1 «Особенности ГРП собственности на нежилое помещение в составе здания гаражного комплекса» определяющей, что основанием для ГРП собственности на нежилое помещение в составе здания гаражного комплекса является:
 - документ, подтверждающий оплату паевого взноса;
 - документ о предоставлении гаражному (гаражно-строительному) кооперативу земельного участка, изданный ОГВ или ОМС.

*Плановое рассмотрение законопроекта в
Государственной думе – декабрь 2017.*

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

5

Проект ФЗ № 231050-7 «О внесении изменений в ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6

Проект Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с ГК РФ"

7

Проект федерального закона «О внесении изменений в ГК РФ в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»

8

9

Проект Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с ГК РФ"

(размещен <http://regulation.gov.ru/projects#npa=62518>)

В некоторые законодательные акты РФ предлагается внести изменения, устанавливающие особенности режима единого объекта недвижимости и образования нового объекта недвижимости из существующих.

Проектом, в частности:

- Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" дополняется нормами, регулирующими порядок прекращения существования единого недвижимого комплекса, являющегося предметом залога, и выдела из него объектов недвижимости, особенности ипотеки помещений в коммунальной квартире;
- ЗК РФ дополняется положениями об особенностях раздела ЗУ, входящего в состав ЕНК, а также устанавливается запрет на предоставление собственникам зданий, строений сооружений, расположенных на ЗУ такого участка без проведения торгов в случае нахождения на таком участке улучшений или линейных объектов;
- ЖК РФ дополняется нормами, устанавливающими, что жилое помещение может располагаться только в многоквартирных жилых домах или блокированных жилых домах;
- в ГрК РФ вводится порядок осуществления перепланировок в объектах недвижимости, не являющихся жилыми помещениями;
- в Федеральном законе от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" устанавливаются особенности осуществления ГКУ и ГРП на объект недвижимости, образованный из здания, сооружения, помещения, а также в отношении единого имущественного комплекса.

Предполагается, что федеральный закон вступит в силу с 1 января 2019 года.

Перспективы законодательного развития в сфере земельно-имущественных отношений - анализ законопроектов

S

M

T

W

TH

F

S

5

Проект ФЗ № 231050-7 «О внесении изменений в ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6

Проект Федерального закона "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с ГК РФ"

7

Проект федерального закона «О внесении изменений в ГК РФ в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»

8

9

Проект федерального закона «О внесении изменений в ГК РФ в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»

(размещен <http://regulation.gov.ru/projects#npa=62515>)

Все здания предлагается считать недвижимым имуществом. Требование о наличии неразрывной связи с землей не будет применяться к ним. (ст. 130 ГК РФ первое предложение: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, здания».)

Для сооружений этот признак останется. Кроме того, могут ввести два новых критерия, которые уже давно используют суды:

- самостоятельное хозяйственное назначение;
- способность участвовать в обороте независимо от других вещей.

Разбираться, отвечает ли объект данным признакам, возможно, не придется. По проекту Правительство должно утвердить перечень с видами сооружений, которые недвижимостью не являются. (ст. 130 ГК РФ новый абзац: «Сооружения являются недвижимостью, если они прочно связаны с землей, то есть их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, имеют самостоятельное хозяйственное значение и могут выступать в гражданском обороте обособленно от других вещей. Правительством Российской Федерации определяется перечень видов сооружений, не обладающих признаками объектов недвижимости»).

Объекты незавершенного строительства можно будет отнести к недвижимым вещам при соответствии признакам, устанавливаемым правительством («Объекты незавершенного строительства являются недвижимостью, если отвечают признакам, установленным Правительством Российской Федерации»).

Существенно изменяется ст. 133.1 "Единый недвижимый комплекс"

Вводится термин "Улучшения недвижимого имущества" (ст. 134.1)

Статья 219 "Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество" признается утратившей силу.

Для целей новой главы 17.1 определяется, что **под зданием понимается** строение, в котором могут быть образованы не менее двух помещений, в том числе признаваемых жилыми в соответствии с жилищным законодательством, и (или) машино-мест, **под сооружением понимается** строение, в котором не могут образовываться помещения или машино-места.

Проект федерального закона «О внесении изменений в ГК РФ в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и создания режима единого объекта недвижимости»

(размещен <http://regulation.gov.ru/projects#npa=62515>)

Законопроектом устанавливаются:

- правила образования объектов недвижимости, не являющихся земельными участками;
- условия образования объектов недвижимости объектов недвижимости, не являющихся земельными участками;
- условия образования, изменения и прекращения существования ЕНК;
- порядок обременения сервитутом зданий, сооружений и помещений;
- порядок и условия раздела дома блокированной застройки.

И многое многое другое!

Планируемое вступление закона в силу - 1 января 2019 г.

Спасибо за внимание!



А. Ф. Борисов в роли Мусоргского
(кинофильм "Мусоргский", 1950 г.)

Кому ФГБУ «ФКП Росреестра»
..... директору К.А. Литвинцеву

Куда г. Москва, пер. Орликов,
..... д. 10, стр. 1

E-mail: fgbu@kadastr.ru

Индекс места назначения

<http://fkprf.ru/> <http://kadastr.ru/>

107078

а также в

