



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

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

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

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

1. Проект Федерального закона № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях».

Разработка законопроекта связана с существующей проблемой оформления прав на объекты гаражного строительства, а также деятельности гаражных объединений, связанной с отсутствием комплексного нормативного правового регулирования вопросов участия данных объектов в гражданском обороте, правового положения гаражных (гаражно-строительных) кооперативов, а также прав и обязанностей их членов. Зачастую владельцы не могут зарегистрировать свое право собственности на уже возведенный гараж, иной объект, предназначенный для стоянки и хранения транспортных средств. Законопроект предлагает комплексное решение этих проблем в специальном нормативном правовом акте.

Законопроектом регулируются отношения, возникающие в связи с осуществлением деятельности товариществ собственников гаражей и гаражных кооперативов, товариществ собственников парковочных мест, а также определяются особенности осуществления права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств.

Закрепляются понятия «гаражный комплекс», «гараж-стоянка», «гараж или гаражный бокс», «место хранения транспортного средства».

Устанавливается, что право собственности и иные вещные права на гаражи и машино-места подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами, с учетом определенных законопроектом особенностей.

Предусматривается перечень общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам гаражей и машино-мест в гаражных комплексах, гаражах-стоянках, порядок осуществления прав на общее имущество.

Собственники гаражей и машино-мест реализуют правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом путем принятия в установленном порядке решений на их общем собрании.

Вводятся требования к созданию и деятельности гаражных кооперативов, товариществ собственников гаражей и машино-мест, к их органам управления, к их реорганизации и ликвидации, к правовому статусу членов данных объединений.

2. Проект Постановления Правительства РФ «О дальнейшей реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации».

Проектом предусматривается, что возмещение кредиторам убытков от реструктуризации осуществляется при условии получения АО «ДОМ.РФ» их

запросов о проверке подтверждающих документов по ипотечным кредитам на предмет соответствия основным условиям реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков до 31 августа 2019 года.

Также устанавливается, что возмещение в рамках указанной программы осуществляется по ипотечным кредитам, договоры о реструктуризации которых (мировые соглашения) заключены в срок не позднее 31 октября 2019 года, в случае получения АО «ДОМ.РФ» соответствующих сведений кредитора на выплату возмещения в установленном АО «ДОМ.РФ» порядке в срок не позднее 30 июня 2020 года.

3. Информационное письмо Минэкономразвития России от 24.07.2019 № ОГ-Д23-6853 по вопросу увеличения площади земельного участка при уточнении местоположения его границ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

Минэкономразвития России относительно увеличения площади земельного участка при уточнении местоположения его границ в ходе выполнения комплексных кадастровых работ в связи с принятием Федерального закона от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 150-ФЗ) 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.

Согласно части 3 статьи 42.8 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) в ходе выполнения комплексных кадастровых работ при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требований (далее - уточненная площадь), не должна быть:

меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), более чем на десять процентов;

больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в

соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;

больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

Федеральным законом от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 150-ФЗ) статья 42.8 Закона № 221-ФЗ дополнена в том числе частью 4, согласно которой в случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполняются комплексные кадастровые работы, за исключением случая исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, уточненная площадь земельного участка превышает допустимые пределы, установленные частью 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ, исполнитель комплексных кадастровых работ:

устанавливает местоположение границ земельного участка в соответствии с требованиями части 3 статьи 42.8 Закона № 221-ФЗ и включает сведения о таком земельном участке в проект карты-плана территории и одновременно готовит информацию о возможности образования земельного участка в фактически существующих границах (в том числе о способах образования, кадастровых номерах исходных земельных участков, местоположении границ образуемого земельного участка, площади и виде (видах) его разрешенного использования) которая по завершении выполнения комплексных кадастровых согласно пункту 5 части 2 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ (в редакции Закона № 150-ФЗ) вместе с картой-планом передается исполнителем комплексных кадастровых работ заказчику комплексных кадастровых работ (орган местного самоуправления, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москва, Санкт-Петербург или Севастополь).

Обращаем внимание, что указанные положения Закона № 221-ФЗ применяются исключительно при выполнении комплексных кадастровых работ (статьи 42.1, 42.2 Закона № 221-ФЗ), при выполнении кадастровых работ в индивидуальном порядке положения главы 4.1 Закона № 221-ФЗ применению не подлежат.

Порядок образования земельных участков и оформления прав на них установлен соответственно главами I.1 и V Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 4 Закона № 150-ФЗ данный закон вступает в силу по истечении 90 дней после дня его официального опубликования - 16 сентября 2019 г.

4. Информационное письмо Минэкономразвития России от 21.08.2019 № Д23и-28336 относительно применения проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ.

Минэкономразвития России относительно применения проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ в связи с вступлением в силу с 16 сентября 2019 г. Федерального закона от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 150-ФЗ) сообщает.

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, а также практики его применения.

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

Согласно части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ), в редакции Закона № 150-ФЗ, под комплексными кадастровыми работами в целях Закона № 221-ФЗ понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

земельных участков, образование которых предусмотрено документами, указанными в части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ;

зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Комплексные кадастровые работы согласно части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ выполняются с учетом следующих особенностей:

1) в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, комплексные кадастровые работы выполняются, если образование таких земельных участков предусмотрено утвержденным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проектом межевания территории (далее - проект межевания территории);

2) в отношении земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, комплексные кадастровые работы выполняются только в случае, если образование таких земельных участков предусмотрено проектом межевания земельного участка или земельных

участков, утвержденным в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

3) в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, комплексные кадастровые работы выполняются в соответствии с проектом межевания территории либо в случае, если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории, на основании указанных проекта или документа (при наличии таких утвержденных проекта или документа);

4) в отношении лесных участков комплексные кадастровые работы выполняются только в случае, если образование таких лесных участков предусмотрено утвержденной в порядке, установленном лесным законодательством, проектной документацией лесных участков;

5) в отношении занятых зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов) и не указанных в пунктах 1 - 4 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, утвержден проект межевания территории, если образование таких земельных участков предусмотрено данным проектом межевания территории, комплексные кадастровые работы выполняются в соответствии с данным проектом межевания территории.

Таким образом, наличие одного из проектных документов, указанных в пунктах 1, 2, 4, 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, в том числе проекта межевания территории, является необходимым условием для выполнения комплексных кадастровых работ только в случае, если в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ предусмотрено образование соответствующих земельных участков в соответствии с одним из указанных документов.

В остальных случаях наличие проектных документов, указанных в пунктах 1, 2, 4, 5 части 6 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ, в том числе проекта межевания территории, не является обязательным условием для выполнения комплексных кадастровых работ, при этом необходимо принимать во внимание, что при выполнении комплексных кадастровых работ будет возможно осуществление только действий, предусмотренных пунктами 1, 2 и 5 части 2 статьи 42.1 Закона № 221-ФЗ.

Одновременно отмечаем, что при выполнении комплексных кадастровых работ уточнение местоположения границ земельных участков должно осуществляться по правилам, предусмотренным частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в том числе с использованием документов, указанных в части 3 статьи 42.6 Закона № 221-ФЗ. При этом из части 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, в редакции Закона № 150-ФЗ, исключено указание на

возможность применения проекта межевания территории для целей уточнения местоположения границ земельных участков.

5. Информационное письмо Минэкономразвития России от 10.09.2019 № Д23и-30808 относительно ранее действовавшего порядка внесения в государственный земельный кадастр сведений о ранее учтенных земельных участках, а также о снятии с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен до 1 марта 2008 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, относительно ранее действовавшего порядка внесения в государственный земельный кадастр сведений о ранее учтенных земельных участках и снятия с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г., сообщает следующее.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 14 Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (далее - Закон № 28-ФЗ, утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 13 мая 2008 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости») Единый государственный реестр земель (далее - ЕГРЗ) представлял собой документ, который был предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков. ЕГРЗ содержал сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Согласно Порядку ведения государственного реестра земель кадастрового района, утвержденного приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 15 июня 2001 г. № П/119 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра» (далее - Порядок ведения ГРЗ КР, утратил силу в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 12 января 2010 г. № 2), государственный реестр земель кадастрового района (далее - ГРЗ КР) являлся составной частью ЕГРЗ и был предназначен для постановки на

государственный кадастровый учет земельных участков, находящихся на территории кадастрового района, а также отражения сведений о территориальных зонах.

Ведение раздела ГРЗ КР «Земельные участки» (раздела ГРЗ КР, предназначенного для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков) согласно подпункту 2.1.1 пункта 2.1 Порядка ведения ГРЗ КР осуществлялось путем выполнения следующих кадастровых процедур:

внесения сведений о ранее учтенных земельных участках;

выполнения учетных кадастровых записей о возникновении новых земельных участков (постановка на кадастровый учет), а также об изменении отдельных характеристик существующих земельных участков (кадастровый учет текущих изменений) или о прекращении их существования (снятие с кадастрового учета);

отражения сведений о зарегистрированных в установленном порядке правах на земельный участок и (или) их ограничениях.

Согласно пункту 3 Порядка ведения ГРЗ КР:

заполнение форм ГРЗ КР при выполнении учетных кадастровых записей осуществлялось на основании и в соответствии с документами, представленными заявителем согласно статье 19 Закона № 28-ФЗ (подпункт 3.1);

внесение сведений о ранее учтенных земельных участках, находящихся в государственной собственности и закрепленных за конкретными лицами в установленном порядке или находящихся в собственности конкретных лиц, осуществлялось только на основании и в соответствии с инвентаризационной описью (подпункт 3.2).

Таким образом, внесение сведений о ранее учтенных земельных участках и осуществление государственного кадастрового учета земельных участков являлись разными кадастровыми процедурами.

Необходимо отметить, что согласно положениям статей 1, 16 и 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., далее - Закон № 221-ФЗ) и статей 13 и 69 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) внесение до 1 января 2017 г. в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН), а с 1 января 2017 г. в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости также являлось и является самостоятельной процедурой, отличной от государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Согласно подпункту 2.1.2 пункта 2.1 Порядка ведения ГРЗ КР внесение сведений о ранее учтенных (в том числе прекращающих существование) земельных участках осуществлялось на основании и в соответствии с документами, оформленными согласно Указаниям для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках.

Пунктом 5 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 (далее - Порядок ведения ГКН, утратил силу с 1 января 2017 г. в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 21 ноября 2016 г. № 733) формы ГРЗ КР, содержащие сведения о ранее учтенных земельных участках (сведения государственного земельного кадастра, далее - ГЗК), и журналы учета кадастровых номеров кадастровых районов на бумажных носителях были определены в качестве составной части Реестра объектов недвижимости, являвшегося согласно части 1 статьи 13 Закона № 221-ФЗ одним из разделов ГКН.

Согласно пункту 85 Порядка ведения ГКН кадастровые дела учтенных ранее в ГЗК земельных участков являлись составной частью кадастровых дел объектов недвижимости в ГКН.

В соответствии с частью 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения ГКН считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Следовательно, все внесенные в ГЗК (формы ГРЗ КР) сведения о земельных участках (в том числе о правах на такие земельные участки и ограничениях таких прав), и соответственно документы, на основании которых такие сведения были внесены в ГЗК, с 1 марта 2008 стали сведениями ГКН, а с 1 января 2017 г., соответственно, сведениями ЕГРН (как в электронном виде, так и на бумажных носителях).

Относительно снятия с учета земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г. (далее - земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г.), отмечаем следующее.

Порядок снятия с государственного кадастрового учета земельных участков, учтенных до 1 марта 2008 г., установлен пунктом 181 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее - Порядок ведения ЕГРН).

Исходя из положений пункта 181 Порядка ведения ЕГРН земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г. (то есть сведения о которых были внесены в ГЗК, в формы ГРЗ КР), могут быть сняты с государственного учета при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) в отношении таких земельных участков, в реестре объектов недвижимости ЕГРН (кадастре недвижимости) отсутствует информация о правах или в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН (реестре прав на недвижимость) отсутствуют записи о праве (ограничении права) на такие земельные участки;

2) на таких земельных участках по сведениям ЕГРН не расположены объекты недвижимости;

3) в зависимости от наличия (подпункт 1 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН) или отсутствия (подпункт 3 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН) в ГКН сведений о земельном участке (участках), являющемся исходным (исходными) для таких земельных участков и соответственно наличия или отсутствия в ГКН или Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правообладателе (правообладателях) на такой исходный (исходные) земельный участок (участки):

в случае, предусмотренном подпунктом 1 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН, в орган регистрации прав в установленный данным подпунктом срок не были представлены документы для осуществления государственной регистрации прав на такие земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 г.;

в случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 181 Порядка ведения ЕГРН, в орган регистрации прав поступило уведомление об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок, учтенный до 1 марта 2008 г., и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, или в предусмотренный данным подпунктом срок такое уведомление в орган регистрации прав не поступило.

Полагаем необходимым отметить, что согласно части 1 статьи 69 Закона № 218-ФЗ права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей.

Дополнительно отмечаем, что письма Департамента недвижимости не являются нормативными правовыми актами, 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.

6. Письмо Минстроя России от 18.06.2019 № 21519-НС/07 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией Постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

Ввиду значительного числа вопросов, поступающих в Минстрой России в связи с реализацией положений постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее соответственно - постановление Правительства Российской Федерации № 480, критерии) Минстрой России направляет ответы на наиболее часто возникающие вопросы.

Н.Е.СТАСИШИН

Приложение

1. Что является объектом оценки при выдаче уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключения о степени готовности объекта?

Объектом оценки является многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости либо несколько многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в зависимости от того, сколько объектов капитального строительства указано в разрешении на строительство) в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), возведение которых осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Оценка критериев осуществляется в отношении совокупности объектов, предусмотренных разрешением на строительство, то есть по проекту строительства в целом. При этом оценка отдельных объектов в структуре разрешения на строительство предусмотрена в тех случаях, когда разрешение выдано на осуществление этапов строительства. В таком случае степень готовности проекта может быть рассчитана по выбору застройщика суммарно по заявленным этапам, либо по проекту строительства (РНС) в целом. В последнем случае заключение выдается на весь проект в целом.

Застройщику предоставлено право учитывать этапы, по которым действует хотя бы один договор участия в долевом строительстве, независимо от общего количества этапов в рамках одного разрешения на строительство, и подавать заявление для подтверждения степени готовности как по одному из этапов, указанному в разрешении на строительство, так и по нескольким из этапов в совокупности либо независимо от этапов, по разрешению на строительство в целом.

2. Каким образом подтверждается право застройщика на применение коэффициента степени готовности проекта в размере 15% по основаниям, предусмотренным абзацем третьим пункта «б» части 3 критериев, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, утвержденных постановлением?

Абзацем третьим пункта «б» части 3 критериев установлено, что степень готовности проекта строительства составляет не менее 15%, если реализация такого проекта осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.

При этом считаем необходимым обратить внимание на следующие нормы законодательства о долевом строительстве.

Статьей 18 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 о долевом строительстве) установлены требования к использованию застройщиком денежных средств участников долевого строительства. При этом застройщиком могут осуществляться расходы на создание объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, либо если такое строительство осуществляется в рамках договоров о комплексном освоении/развитии территории в иных случаях, не указанных статье 18, с учетом требований статьи 18.1 закона о долевом строительстве.

Указанной статьей установлено, что строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам (целевым займам) на их строительство,

реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пунктах 7 - 10 части 1 статьи 18 закона о долевом строительстве, допускаются при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность. В этом случае застройщики, осуществляющие строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, вправе заключить соглашение о распределении затрат на строительство указанных объектов социальной инфраструктуры.

Таким образом, в рамках подтверждения права застройщика на применение коэффициента степени готовности проекта в размере 15% по основаниям, предусмотренным абзацем третьим пункта «б» части 3 критериев, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 № 480, застройщиком могут быть представлены заключение экспертизы проектной документации, разрешение на строительство, иные, в том числе финансового характера, документы, подтверждающие обязанность застройщика и его намерения о строительстве объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.

3. Как заполняется и предоставляется ежеквартальная отчетность застройщика, направляемая в контролирующий орган в целях подтверждения соответствия проекта строительства критериям?

В целях подтверждения соответствия проекта строительства критериям, утвержденным постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, заполнение ежеквартальной отчетности застройщика осуществляется по состоянию на выбранную застройщиком дату в целях подачи заявления о готовности проекта строительства. При этом указанная дата не может быть ранее 15 дней до подачи заявления в контролирующий орган.

Форма ежеквартальной отчетности застройщика установлена приказом Минстроя России от 12 октября 2018 № 656/пр. В состав промежуточной Ежеквартальной отчетности включаются все разделы, предусмотренные указанным приказом.

В целях предоставления контролирующему органу наиболее актуальной информации, подтверждающей осуществленный застройщиком процент готовности и количество заключенных договоров долевого участия, в формах отчетности следует отражать фактическое состояние проекта строительства и информации о застройщике. К ежеквартальной отчетности застройщика целесообразно прилагать бухгалтерскую (финансовую отчетность), составленную по состоянию на дату подачи застройщиком

заявления в контролирующий орган, заполненная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Полагаем целесообразным заполнять данные в ежеквартальной отчетности застройщика в отношении всех объектов недвижимости, по которым имеются договоры участия в долевом строительстве или неисполненные обязательства перед участниками долевого строительства. В случае, если застройщиком в контролирующий орган подается заявление в целях оценки в целом проекта строительства и в составе такого проекта предусмотрены несколько объектов недвижимости, сводную накопительную ведомость рекомендуется заполнять по проекту в целом. Также в случае, если по выбору застройщика оценка проекта осуществляется по его отдельному этапу или совокупности этапов, то сводную накопительную ведомость рекомендуется заполнять соответственно по этапу или совокупности этапов.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В связи с этим следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

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

1. Росреестр информирует о способах получения сведений о кадастровой стоимости недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) информирует граждан о способах получения сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кадастровая стоимость является базовой величиной для исчисления налога на землю, а также на имущество юридических и физических лиц в субъектах России, где региональные органы власти приняли такое решение. Кроме того, информация о кадастровой стоимости может быть использована для проведения ряда операций с недвижимостью, например, оформления аренды или наследства.

Сведения о кадастровой стоимости подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Росреестр предлагает несколько способов получения из ЕГРН информации о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Так, на сайте Росреестра можно получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней.

Выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости также можно получить при обращении в МФЦ лично, или направив запрос по почте. В случае обращения в МФЦ срок оказания услуги увеличивается на два дня.

Собственники недвижимости могут узнать кадастровую стоимость принадлежащих им объектов в личном кабинете Росреестра, который расположен на главной странице сайта Росреестра. Для авторизации в личном кабинете используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации.

Оперативно ознакомиться с информацией о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно с помощью сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН». Получить ключ доступа к данному сервису, а также пополнить его баланс можно в личном кабинете Росреестра. Кроме того, внесенную в ЕГРН кадастровую стоимость можно узнать в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», которые доступны на главной странице сайта Росреестра.

Обращаем внимание, что вступившим в силу с 01.01.2017 Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» установлены новые правила проведения государственной кадастровой оценки, вступления в силу и оспаривания ее результатов.

Кадастровая оценка по новым правилам проводится начиная с 2018 года государственными бюджетными учреждениями в субъектах России, где

региональные власти приняли соответствующее решение. Так, по решению органов власти субъектов России в 2018 году кадастровая оценка по закону «О государственной кадастровой оценке» была проведена в 34 регионах. В 2019 году такая оценка проводится в 65 регионах. По состоянию на июль 2019 года проведение государственной кадастровой оценки в 2020 году запланировано в 45 регионах.

Росреестр рекомендует владельцам недвижимости ознакомиться с промежуточными отчетными документами по государственной кадастровой оценке. Информация о размещении в открытом доступе таких документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к ним публикуется на информационных щитах органа власти субъекта Российской Федерации и муниципалитетов, в печатных СМИ, в сервисе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO).

Предварительные результаты оценки размещаются на интернет-сайтах государственных бюджетных учреждений, созданных в регионах для проведения кадастровой оценки. Кроме того, ознакомиться с предварительными результатами кадастровой оценки возможно на сайте Росреестра через сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

В случае обнаружения ошибки в промежуточных отчетных документах по государственной кадастровой оценке можно обратиться в бюджетное учреждение для ее исправления. Такая мера поможет устранить ошибку до утверждения кадастровой стоимости объекта недвижимости региональным органом власти.

2. Всероссийское совещание-семинар с представителями финансово-экономических подразделений территориальных органов Росреестра прошло в Иркутской области.

С 20 по 22 августа в Управлении Росреестра по Иркутской области прошло всероссийское совещание-семинар с представителями финансово-экономических подразделений территориальных органов Росреестра.

В совещании приняли участие заместитель руководителя Росреестра Марина Баранова, начальник Финансово-экономического управления Виктория Макарова, заместитель начальника Финансово-экономического управления – главный бухгалтер Ирина Филатова, руководитель Управления Росреестра по Иркутской области Виктор Жердев, руководитель Управления Росреестра по Калининградской области Светлана Апасова, заместитель руководителя Федерального казначейства Антон Дубовик, представители налоговой и антимонопольной служб по Иркутской области.

Заместитель руководителя Росреестра Марина Баранова рассказала о реализации в ведомстве постановления Правительства Российской Федерации 08.06.2018 № 658 «О централизованных закупках офисного программного обеспечения, программного обеспечения для ведения

бюджетного учета, а также программного обеспечения в сфере информационной безопасности».

С докладом по вопросу передачи Федеральному казначейству полномочий по начислению и перечислению оплаты труда, иных выплат и связанных с ними обязательных платежей в бюджет Российской Федерации, ведению бюджетного учета, составлению бюджетной отчетности выступил заместитель руководителя Федерального казначейства Антон Дубовик.

Руководитель Управления Росреестра по Калининградской области Светлана Апасова осветила вопросы передачи полномочий по ведению бюджетного учета на примере Управления Росреестра по Калининградской области.

Начальник Финансово-экономического управления Виктория Макарова рассказала об особенностях исполнения бюджета 2019 – 2022 гг..

Кроме того, на семинаре обсуждались актуальные вопросы планирования расходов, ведения бюджетных смет, администрирования доходов с учетом последних изменений законодательства, а также вопросы организации бюджетного учета и составления отчетности.

3. В России запущен онлайн-сервис выдачи сведений из ЕГРН.

Федеральная кадастровая палата Росреестра официально запустила сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Сейчас в соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис позволил сократить время выдачи сведений до нескольких минут.

Главной особенностью сервиса spv.kadastr.ru стала оперативность предоставления сведений и удобство использования. Получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений можно за несколько минут. В пилотном режиме сервис заработал для объектов недвижимости 51 региона, которые переведены на ФГИС ЕГРН. С переходом всех субъектов на ЕГРН платформа будет доступна для объектов по всей стране.

Сервис позволяет получить несколько видов информации: выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, об объекте недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости, о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, а также кадастровый план территории.

Новая платформа существенно упрощает способ подачи запросов и минимизирует ввод данных. При разработке учтена синхронизация с информационными системами: чтобы воспользоваться сервисом достаточно авторизоваться через Единую систему идентификации и аутентификации (ЕСИА), откуда автоматически заполняются данные о заявителе, а характеристики об объекте недвижимости заполняются напрямую из ЕГРН. Поиск объектов происходит автоматически по адресу или кадастровому номеру.

Предпосылкой для создания сервиса стала необходимость реинжиниринга существующих механизмов в связи с высоким запросом на получение госуслуг в электронном виде, говорит заместитель Министра экономического развития РФ – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко. «Ведомство стабильно удерживает лидирующие позиции по оказанию государственных услуг в электронном виде - достаточно сказать, что в прошлом году 65% всех услуг оказаны в «цифре». В то же время, технологии развиваются очень динамично, и многие решения уже устарели. Гражданам иногда было проще обратиться к сайтам-посредникам, которые оказывают свои услуги в разы дороже, но не могут гарантировать актуальность выданных сведений. Наша задача – предоставить заявителям интуитивно-понятные, быстрые и безопасные сервисы, которые позволяют получить информацию практически в режиме онлайн», - сказала Виктория Абрамченко.

Сведения из ЕГРН, предоставляемые в электронной форме посредством нового сервиса, имеют такую же юридическую силу, как и в виде бумажного документа. Выписки с сайта Кадастровой палаты заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав.

«Выписки из ЕГРН могут потребоваться гражданам при проведении различных сделок с недвижимостью. Например, когда необходимо проверить объект перед покупкой, уточнить собственников, проанализировать возможные ограничения и обременения. При разработке сервиса мы учитывали все функциональные возможности, которые так необходимы пользователям – удобную архитектуру по принципу «интернет-магазина», гибкость заполнения, простой поиск. Но, что особенно важно, благодаря новым техническим инструментам мы смогли сократить время предоставления сведений с нескольких дней до нескольких минут, что особенно важно для получения актуальной информации на момент сделки», - сказал глава Федеральной кадастровой палаты Парвиз Тухтасунов.

Платформа позволяет пользователю выбрать до тысячи объектов за одну сессию. Ранее при выдаче сведений обрабатывались запросы по каждому объекту отдельно, что существенно увеличивало время работы заявителей. В дальнейшем сервис будет также поддерживать функцию загрузки файлов со списком объектов недвижимости, по которым необходимо сделать запрос, и автоматически переносить их в онлайн корзину.

Важно отметить, что внутри сервиса предусмотрена дистанционная оплата благодаря интеграции с интернет-эквайрингом банка с минимальной комиссией. Оплату всего пакета запросов пользователи смогут провести одним платежом и получить мгновенное подтверждение.

Справочно:

Федеральная кадастровая палата Росреестра – оператор ФГИС ЕГРН. Приказом Министерства экономического развития РФ определяется возможность предоставления сведений из ЕГРН Федеральной кадастровой

палатой. В 2018 году объем обработанных запросов Федеральной кадастровой палатой вырос более чем на 20% до 74 млн. В первом полугодии 2019 – уже более 51 млн.

Ранее стало известно о разработке проекта федерального закона, направленного на противодействие незаконному предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Целью законопроекта является исключение деятельности «сайтов-двойников». Для предотвращения деятельности таких сайтов законопроект предусматривает административную ответственность за перепродажу сведений ЕГРН третьим лицам за плату.

Как отмечал глава Федеральной кадастровой палаты Парвиз Тухтасунов, рынок перепродажи сведений оценивается в 3 млрд рублей, и данную проблему необходимо рассматривать комплексно.

4. Количество зарегистрированных прав выросло.

В Управлении Росреестра по Новосибирской области подведены итоги работы за 8 месяцев текущего года.

Общее количество совершенных Управлением регистрационных действий за отчетный период выросло на 7% и составило 357,8 тысячи, по сравнению с 335,2 тысячами за аналогичный период 2018 года. За 8 месяцев 2017 года Управлением было совершено более 316 тысяч регистрационных действий, это на 17% меньше, чем в текущем году.

В августе текущего года количество регистрационных действий сократилось на 5%, и составило 47,7 тысячи по сравнению с 50,3 тысячами в августе 2018 года. В июле текущего года Управлением совершено более 49 тысяч регистрационных действий.

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения за истекший период 2019 года увеличилось на 5,5% и составило 112 тысяч по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года – 106 тысяч.

Количество зарегистрированных прав на земельные участки в отчетном периоде составили немногим более 60 тысяч по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – 59,6 тысячи.

5. Итоги «горячей» телефонной линии в Новосибирске.

29 августа 2019 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам государственного земельного надзора. На вопросы жителей города Новосибирска ответил заместитель руководителя Управления Иван Викторович Пархоменко.

Большинство звонков касалось вопросов самовольного захвата земельных участков соседями. Заместитель руководителя Управления дает рекомендации владельцам земельных участков, какие действия необходимо предпринять при обнаружении самовольного захвата территории соседями.

Прежде всего, для того, чтобы защитить себя от противоправных действий соседа, необходимо быть правообладателем земельного участка,

границы которого он нарушил, то есть права на участок должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) или подтверждаться правоустанавливающими документами. Кроме того, должны быть установлены границы земельных участков (проведено межевание), в отношении которых возник спор, то есть определены координаты характерных точек границ земельных участков. Если границы участка не установлены, следует обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ.

В случае обнаружения самовольного захвата территории соседом, а это чаще всего происходит в результате проведения работ по благоустройству участка или его огораживанию, можно обратиться с письменным заявлением в Управление Росреестра. Заявление можно направить по почте на адрес 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, в электронном виде через сайт Росреестра <https://rosreestr.ru/site/> или подать лично в офисы Управления Росреестра.

В обращении необходимо указать адрес и кадастровый номер земельного участка, информацию о переносе забора или факте самозахвата части территории. В заявлении также надо указать, что такие действия привели к нарушению имущественных прав.

На основании заявления государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра проведут проверочные мероприятия. В случае подтверждения нарушения выдадут нарушителю предписание об его устранении, а также составят протокол об административном правонарушении.

За самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность в виде штрафа. Для граждан такой штраф начисляется в размере от 1 до 1,5 процентов кадастровой стоимости занятой части земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей. Если кадастровая стоимость участка не определена, то размер административного штрафа составит от 5 тысяч до 10 тысяч рублей.

Для устранения выявленных нарушений нарушителю дается 6 месяцев, этот срок может быть продлен, если нарушитель документально подтвердит принятые меры по устранению нарушения. Если нарушитель не принимает никаких мер, будет выдано еще одно предписание и составлен протокол об административном правонарушении.