

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***

Федеральный закон от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Приобретатель будет считаться добросовестным до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Суд будет отказывать в удовлетворении требования публично-правового образования (РФ, субъекта РФ, муниципального образования) об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя, не являющегося публично-правовым образованием, во всех случаях, если после выбытия жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в ЕГРН записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя. При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя, или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца несет публично-правовое образование.

Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано по указанному выше основанию, признается собственником с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае жилое помещение может быть истребовано у него как у добросовестного приобретателя лишь по требованию лица, не являющегося публично-правовым образованием.

Кроме того, уточняется, что течение срока приобретательной давности начинается со дня поступления вещи в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае если было зарегистрировано право собственности на недвижимую вещь - не позднее момента регистрации права.

Приказ Росреестра от 27.09.2019 № П/0401 «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Сведения предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения соответствующего запроса, если иной срок не установлен Законом о регистрации. Предоставление аналитической информации, полученной на основе сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществляется в срок не более чем 10 рабочих дней.

Запрос представляется по выбору заявителя:

- в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении в орган регистрации или МФЦ;

- почтовым отправлением;
- с использованием веб-сервисов;
- путем заполнения формы запроса на сайте Росреестра и ЕПГУ.

Размеры платы за предоставление сведений установлены Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Разработчиком проекта (Минстрой России) в целях реализации Плана мероприятий («дорожной карты») по реализации механизма «регуляторной гильотины» предлагается внести изменения в структуру нормативного регулирования (без изменения обязательных требований) с сохранением текущей системы нормативного регулирования с переносом обязательных требований с подзаконного на законодательный уровень.

В частности, поправками в Градостроительный кодекс РФ в том числе корректируется порядок аттестации физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и/или экспертизы результатов инженерных изысканий, а также закрепляется порядок аккредитации юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и/или негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий (в настоящее время аналогичный порядок аккредитации предусмотрен актом Правительства РФ).

В Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» корректируются требования к документам, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований этого федерального закона.

Вступление в силу поправок предусматривается с 1 января 2021 года.

Проект Федерального закона № 846971-7 «О внесении изменений в статью 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Проект вносит изменения в порядок предоставления части средств маткапитала в сумме, не превышающей 50-ти процентов, на строительство (реконструкцию) объекта индивидуального жилищного строительства.

Ранее строительство жилого дома было возможно только на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства. Теперь, на основании вступившего в силу с 1 января 2019 года федерального закона, регламентирующего ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, такое строительство возможно в том числе и на садовом земельном участке.

Законопроект предусматривает основания для направления части средств маткапитала на строительство (реконструкцию) либо на компенсацию затрат на построенный объект индивидуального жилищного строительства на таком земельном участке.

Проект Федерального закона № 243975-7 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (текст ко второму чтению).

Законопроектом предусматривается, что суд отказывает в удовлетворении требования государства об истребовании жилого помещения у добросовестного приобретателя во всех случаях, если после выбытия этого жилого помещения из владения истца истекло три года со дня внесения в государственный реестр записи о праве собственности первого добросовестного приобретателя этого жилого помещения. При этом бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя или обстоятельств выбытия жилого помещения из владения истца, несет государство.

Добросовестный приобретатель жилого помещения признается собственником этого жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В таком случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке, и жилое помещение может быть истребовано у него лишь по требованию субъекта гражданского права, не являющегося Российской Федерацией, субъектом РФ, муниципальным образованием.

«Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).

Ранее заключенный договор аренды земельного участка не подлежит прекращению ввиду выделения части этого участка участниками общей долевой собственности, выразившими согласие на его заключение. Одновременно с регистрацией права собственности на выделенный участок регистратор обязан внести запись в ЕГРН об обременении вновь образованного земельного участка правом аренды.

Общество являлось арендатором земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности нескольких лиц.

Впоследствии часть земельного участка была выделена участниками общей долевой собственности в счет причитающихся им земельных долей. Вновь образованный в результате выдела земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности четырем долевым собственникам. Общество, ссылаясь на то, что является арендатором вновь образованного земельного участка, в отношении которого в ЕГРН отсутствуют сведения об ограничении (обременении) его правом аренды общества, обратилось к регистратору с заявлением о внесении в ЕГРН записи об обременении вновь образованного земельного участка правом аренды в пользу общества на основании договора аренды, полагая, что регистрация обременения должна была быть осуществлена одновременно с государственной регистрацией права общей долевой собственности четырех долевыми собственниками на выделенный ими земельный участок.

Уведомлением регистратор сообщил обществу о приостановлении государственной регистрации, сославшись на отсутствие в ЕГРН в отношении вновь образованного участка сведений по каким-либо ограничениям (обременениям). Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором просило признать указанное уведомление незаконным и возложить на регистратора в качестве способа восстановления нарушенного права обязанность внести в ЕГРН запись об обременении спорного земельного участка правом аренды в пользу общества. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявления отказано. Суды указали на право общества на заключение с долевыми собственниками вновь образованного участка нового договора аренды в силу п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям. Согласно п. 5 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ) участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным п. 4 ст. 13 Закона № 101-ФЗ, и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению. При этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается.

Как следует из материалов дела, распорядившись принадлежавшими правами собственности на земельные доли в исходном земельном участке, участники общей долевой собственности, заключив в лице действующего от их имени на основании доверенности представителя договор с кооперативом, выразили свою волю на передачу земельного участка в аренду указанному лицу и впоследствии обществу. Между тем судами при разрешении спора данные обстоятельства учтены не были и сделаны выводы о прекращении договора аренды в части долей, принадлежащих данным долевым собственникам, без учета положений п. 5 ст. 14 Закона № 101-ФЗ, предусматривающей прекращение договора аренды в случае несогласия участника общей собственности с передачей в аренду земельного участка и выдела земельного участка в счет принадлежащей ему земельной доли.

Пункт 4 ст. 11.8 ЗК РФ направлена на установление гарантий для арендатора в случае образования земельных участков из арендуемого и обремененного его правами участка, по существу на сохранение права

аренды на прежних условиях, а не напротив, на прекращение арендных отношений в силу предусмотренного в ней обстоятельства.

Указанная позиция была сформулирована Верховным Судом Российской Федерации в определении от 17 ноября 2015 г. № 306-КГ15-8301 и неоднократно применена судом при разрешении аналогичных споров. В развитие толкования приведенного выше законоположения, Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» (далее - Закон № 341-ФЗ) в п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ были внесены изменения, закрепившие право арендатора на сохранение права аренды в отношении образуемых и измененных земельных участков, используемых на основании договоров аренды. Так, в соответствии с п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ в редакции Закона № 341-ФЗ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо в отношении измененных земельных участков сохраняет право аренды или безвозмездного пользования и (или) имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Согласно п. 2 ст. 22 ЗК РФ предоставление земельных участков в аренду осуществляется также в соответствии с гражданским законодательством, а согласно п. 1 ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

При этом ни положения п. 4 ст. 11.8 ЗК РФ (ни в редакции, действовавшей на момент спорных правоотношений, ни в редакции Закона № 341-ФЗ), ни нормы ГК РФ не содержат прямого указания на прекращение действия ранее заключенного договора аренды в отношении земельного участка, образованного в результате выдела.

Порядок по внесению в ЕГРН записи об обременении правом аренды вновь образованного земельного участка установлен ч. 12 ст. 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому в случае, если в отношении исходного объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрированы ограничения прав и обременения такого объекта недвижимости, на основании заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости и одновременно с такими государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав осуществляются государственная регистрация ограничений прав и обременений образуемых объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения переходят (сохраняются) в отношении образованных объектов.

Собственник объекта недвижимости вправе использовать свой объект и земельный участок, на котором он расположен, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования, правомерно сложившимся до внесения изменений в градостроительный регламент. При кадастровом учете и регистрации права собственности на указанный земельный участок в сведениях ЕГРН о виде разрешенного использования отражается фактический вид использования.

Муниципальное образование является собственником одноэтажного нежилого здания (гаража), возведенного в 1973 г., право собственности на которое зарегистрировано в государственном реестре в 2016 г.

В целях оформления права на земельный участок под указанным объектом недвижимости администрация муниципального образования (далее - администрация) утвердила схему расположения земельного участка, находящегося в территориальной зоне застройки О-4 «зона образовательных и детских дошкольных учреждений», указав вид разрешенного использования – «объекты гаражного назначения», категория земель населенных пунктов. В целях образования земельного участка был подготовлен межевой план, в котором также указан вид разрешенного использования – «объекты гаражного назначения».

Уполномоченный орган муниципального образования (далее - комитет) обратился в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - управление) с заявлением о постановке на кадастровый учет образованного земельного участка и регистрации на него права муниципальной собственности. Управление приняло решение о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права муниципальной собственности на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон « 218-ФЗ»), а впоследствии - решение об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок на основании ст. 27 Закона № 218-ФЗ. Данные решения мотивированы тем, что указанный в межевом плане в разделе «Общие сведения об образуемых земельных участках» вид разрешенного использования вновь образованного земельного участка – «объекты гаражного назначения» - не соответствует основным видам разрешенного использования зоны О-4, предусмотренным решением Совета депутатов муниципального образования, принятым в 2017 г. (далее - решение Совета 2017 г.), поскольку в основных видах разрешенного использования, соответствующих зоне О-4/О-4А – «зона образовательных и детских дошкольных учреждений/проектная», такой вид разрешенного использования, как «объекты гаражного назначения», отсутствует. Кроме того, на спорном участке расположен объект недвижимости, который должен быть обозначен в межевом плане формата XML в разделе Cadastre Number, объект капитального строительства частично выходит за границы вновь образуемого участка.

Комитет обратился в арбитражный суд с заявлением к управлению о признании незаконным решения об отказе в регистрации, а также об устранении допущенных нарушений.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, в удовлетворении заявления отказано.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты и направило дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Из п. 4 ст. 85 ЗК РФ, чч. 8 - 10 ст. 36 ГрК РФ прямо следует, что объекты капитального строительства, правомерно возведенные до утверждения градостроительных регламентов правилами землепользования и застройки, а также земельные участки, на которых они расположены, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту могут быть использованы по прежнему фактическому виду разрешенного использования, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. При этом любая реконструкция таких объектов, то есть изменение этих объектов, может осуществляться только путем приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, а изменение видов разрешенного использования может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

Следовательно, и земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории (ст. 30 ГрК РФ), и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В целях оформления прав на земельный участок под объектом недвижимости в гл. 1.1 ЗК РФ установлен порядок и требования к образованию земельных участков. Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в том числе в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка при отсутствии утвержденного проекта межевания территории, за исключением случаев, когда образование земельных участков может осуществляться только в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пп. 2, 3 ст. 11.3 ЗК РФ).

В решении об утверждении схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указывается, в

частности, территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка (пп. 1, 13, 14 названной статьи).

Администрация постановлением утвердила схему расположения спорного земельного участка, указав, что земельный участок находится в территориальной зоне застройки О-4 (зона образовательных и детских дошкольных учреждений), а также фактический вид разрешенного использования, соответствующий виду разрешенного использования объекта на этом участке – «объекты гаражного назначения», что соответствует положениям ст. 11.10 ЗК РФ.

Требования к содержанию межевого плана содержатся в ст. 22 Закона № 218-ФЗ, а также в приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 г. № 921.

Как указано в п. 51 названного приказа, сведения о выбранных или установленных видах (виде) разрешенного использования обозначаются в графе «3» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках», в частности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Между тем при рассмотрении спора суды не установили, что представленный комитетом межевой план не соответствует обозначенным требованиям, а лишь сослались на то, что в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана отсутствует какое-либо обоснование указания в данном реквизите иного вида разрешенного использования земельного участка, отличного от обозначенного в правилах землепользования и застройки. Однако само по себе отсутствие соответствующего заключения кадастрового инженера не свидетельствует о нарушении им требований к подготовке межевого плана в части обозначения вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно п. 4 ч. 5 ст. 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся, в том числе, дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, к которым отнесена информация о виде или видах разрешенного использования земельного участка.

В силу пп. 2 и 3 ст. 13 Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия либо в уведомительном порядке.

Как предусмотрено пп. 2, 3 ч. 1 ст. 32 Закона № 218-ФЗ, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязаны направить в орган регистрации прав, в том числе принятые им решения об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка; об утверждении правил землепользования и застройки либо о

внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон.

При этом как следует из подп. 3 п. 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, вид или виды разрешенного использования земельного участка обозначаются путем указания:

установленного вида разрешенного использования - на основании соответствующего акта уполномоченного органа с указанием в том числе реквизитов такого акта об установлении вида разрешенного использования;

вида разрешенного использования земельного участка из числа видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом, и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь записей раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ или реквизитов решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки или о внесении изменений в них, если в реестре границ отсутствует запись о соответствующей зоне).

Исходя из приведенных положений законодательство о кадастровом учете и регистрации прав на сегодняшний день не содержит запрета на внесение в ЕГРН сведений о фактическом разрешенном использовании земельного участка, соответствующем виду разрешенного использования объекта капитального строительства, но не предусмотренном градостроительным регламентом, установленным в отношении территориальной зоны.

Вместе с тем подзаконное регулирование не содержит порядка действий в указанной ситуации, что не может являться препятствием в реализации собственником объекта недвижимости его прав на земельный участок и на использование как самого объекта, так и земельного участка в пределах, предусмотренных земельным и градостроительным законодательством. В таких случаях правовой режим земельного участка определяется с учетом его фактического разрешенного использования на основании акта уполномоченного органа об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане соответствующей территории и этот вид разрешенного использования подлежит отражению в сведениях ЕГРН при кадастровом учете и регистрации права собственности на земельный участок.

Информационное письмо Росреестра от 22.11.2019 № 14-11416-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя, письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.10.2019 № Д23и-36103 относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

от 22.11.2019 № 14-11416-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения и письма (ответа) Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.10.2019 № Д23и-36103 относительно вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Пресненская набережная,
д. 10, стр. 2,
г. Москва, 123112

Министерство экономического развития Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с этим, просим дать разъяснения по вопросу применения пункта 10 статьи 39.15 Земельного кодекса РФ в части постановки на кадастровый учет земельных участков на основании решения органа местного самоуправления о предварительном согласовании земельного участка, если разрешенное использование формируемого участка не соответствует категории земель, в которой он расположен.

Управление имущественных и земельных отношений Администрации района области обратилось в Управление Росреестра по области с заявлением о постановке на кадастровый учет земельного участка, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером _____, из земель сельскохозяйственного назначения с сохранением в измененных границах исходного участка.

Постановка на кадастровый учет вновь образованного участка необходима для последующего предоставления участка в аренду _____ для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами по разведке и добыче торфа на участке недр местного значения, содержащим месторождение торфа _____ районе _____ области, в 2,5 км. на север от _____

На основании заявления _____ об утверждении схемы и предварительном согласовании земельного участка для указанных цели Администрация района приняла постановление от _____ «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» (далее – Постановление). Согласно Постановлению _____ «предварительно согласован земельный участок с разрешением использования в соответствии с целью его предстоящего использования (для проведения работ, связанных с пользованием недрами) при условии проведения работ по его образованию в соответствии с утвержденной схемой земельного участка и при условии перевода земельного участка из категории земель – земли сельскохозяйственного назначения в категорию – земли промышленности и иного специального назначения.

Управлением Росреестра по области принято решение о приостановлении кадастрового учета _____ по причине несоответствия вида разрешенного использования земельного участка категории земель – земли сельскохозяйственного назначения. В обосновании решения Управление Росреестра по области ссылается на пункт 2 статьи 7 и статью 78 Земельного кодекса РФ в соответствии с которыми земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением, в которых нет недропользования. При этом Управление Росреестра по _____ области не берет во внимание, что в Постановлении о предварительном согласовании в соответствии с пунктом 10 статьи 39.15 содержится указание на необходимость его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления

земельного участка. Своим Постановлением Администрация района не предоставляет участок, а лишь его предварительно согласовывает при условии проведения работ по его образованию и перевода в земли промышленности и иного специального назначения.

В устных переговорах с Управлением Росреестра по области специалисты высказали мнение, что в постановлении о предварительном согласовании участка независимо от цели его использования, должно быть установлено разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства и после постановки на кадастровый учет нужно осуществить перевод участка в земли промышленности и изменить разрешенное использование земельного участка.

Администрация, района не согласна с позицией Управления Росреестра по области по данному вопросу по нескольким причинам:

1. В соответствии с подпунктом 20 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ имеет право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов в порядке, установленном статьей 39.14 Земельного кодекса РФ - путем подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка с указанием цели использования земельного участка. Предварительно согласовать участок ООО для сельскохозяйственного производства Администрация района не в праве, так как организация не имеет преимущественного права на предоставление участка для сельскохозяйственного производства без проведения торгов.

2. На основании пункта 2 статьи 15 Федерального закона от 21.12.2004г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» полномочия по переводу земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а принятие решений по изменению разрешенного использования земельного участка относятся к полномочиям органов местного самоуправления. На этом основании одновременно осуществить перевод земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения и изменить разрешенное использование земельного участка невозможно. Соответственно возникает вопрос: в какой последовательности должны приниматься решения и вноситься в данные кадастрового учета, так как неминуемо возникнет несоответствие категории и разрешенного использования земельного участка.

3. В соответствии со статьей 9 Закона области от 2012г. «Об отдельных положениях оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории области» минимальный размер образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения составляет 5 га сельскохозяйственных угодий, в то время как земельные участки для иных целей, при условии их последующего перевода в земли иной категории, могут формироваться в значительно меньших размерах, например, для обустройства сельских кладбищ, небольших песчаных карьеров. Если следовать рекомендациям Управления Росреестра по области, то поставить на кадастровый учет участки из земель сельскохозяйственного назначения меньшей площади будет невозможно, хотя их использование предполагается не для сельскохозяйственного использования.

По мнению Управления имущественных и земельных отношений Администрации района Управление Росреестра по области неверно применяет пункт 2 статьи 7 и статью 78 Земельного кодекса РФ при постановке на кадастровый учет земельных участков на основании решений о их предварительном согласовании. В настоящее время по этой причине Администрация, о района не может поставить на кадастровый учет земельные участки, соответственно заинтересованные лица не могут оформить права на земельные участки.

Просим направить в Управление имущественных и земельных отношений Администрации района позицию Минэкономразвития России по указанному вопросу.



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

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

21.10.2019 № Д23и-36103

На № _____ от _____

Копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

На письмо от 24 сентября 2019 г.
№ 1011

Департамент недвижимости Минэкономразвития рассмотрел обращение, касающееся образования земельного участка, и в части установленной компетенции сообщает.

Порядок образования земельных участков установлен главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (видах) разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:

градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах

которой расположен земельный участок (с указанием реестрового номера границ территориальной зоны или в случае отсутствия такого реестрового номера ее индивидуального обозначения (например, вид, тип, номер, индекс), при этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводится обоснование указания в данном реквизите такого (основного и при наличии вспомогательного) вида (видов) разрешенного использования;

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (копия такого разрешения включается в состав приложения межевого плана, далее - Приложение);

акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, в том числе решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения об утверждении проекта межевания территории (копия акта включается в состав Приложения, за исключением случая, если сведения о проекте межевания территории внесены в ЕГРН);

вступившего в законную силу судебного акта (копия такого документа включается в состав Приложения);

проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

Таким образом, вид разрешенного использования образуемого земельного участка может отличаться от вида разрешенного использования исходного земельного участка только в случае, если федеральным законом установлен порядок определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка, отличный от предусмотренного пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса.

Например, частью 8 статьи 14 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что внесение в государственный кадастр недвижимости (после 1 января 2017 года – ЕГРН) сведений о видах разрешенного использования земельных участков, образуемых для размещения объектов федерального значения или регионального значения, указанных в части 2 статьи 1 указанного Федерального закона, осуществляется одновременно с учетом вновь образуемых земельных участков на основании решения об

утверждении схемы земельных участков, подготовленной на основании утвержденной в соответствии с законодательством Российской Федерации документации по планировке территории, устанавливающей виды разрешенного использования земельных участков.

При этом в случае отсутствия вида разрешенного использования у исходного земельного участка или в случае образования земельного участка из земель сведения о виде разрешенного использования образуемого земельного участка могут быть указаны в межевом плане на основании одного из перечисленных в пункте 51 Требований документа.

Таким образом, в описанном в обращении случае вид разрешенного использования образуемого земельного участка, указанный в межевом плане, должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что решение указанного вопроса предусмотрено проектом федерального закона № 496293-7 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты Российской Федерации (в целях совершенствования определения видов разрешенного использования земельных участков)», принятым Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 9 октября 2018 г.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

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

М.В. Бочаров

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F680E911748B9B178EE5
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 10.06.2019 до 10.06.2020

Информационное письмо Росреестра от 04.12.2019 № 14-11811-ГЕ/19, содержащее копии письма Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от 28.10.2019 № Исх-414-314974/19, письма Росреестра от 26.11.2019 № 14-11535-ГЕ/19, письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.11.2019 № Д23и-41296 относительно видов разрешенного использования земельных участков.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

04.12.2019 № 14-11811-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
регистрации и кадастру Республики
Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного учета в работе направляет копии писем Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от 28.10.2019 № Исх-414-314974/19, Росреестра от 26.11.2019 № 14-11535-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 27.11.2019 № Д23и-41296.

Приложение: на 8 л.

Г.Ю. Елизарова



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

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

27.11.2019 № Д23и-41296

На № _____ от _____

Департамент лесного хозяйства
Нижегородской области

ул. Костина, д. 2, г. Нижний Новгород,
Нижегородская область, 603134

official@les.kreml.nnov.ru

Рослесхоз

Росреестр

О рассмотрении обращения
На письмо от 28 октября 2019 г.
№ Исх-414-314974/19

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение, касающееся видов разрешенного использования земельных участков, и в части своей компетенции сообщает.

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – Земельный кодекс).

С учетом положений пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор). При этом положения Классификатора применяются в отношении земельных участков всех категорий, в том числе в отношении земель лесного фонда, поскольку иное не установлено законодательством.

Согласно статьям 5, 7 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из

МШ/06167
28.11.2019
2

понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе; лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и Лесного кодекса.

Частью 1 статьи 25 Лесного кодекса установлены виды использования лесов; при этом леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 статьи 25 Лесного кодекса, если иное не установлено Лесным кодексом, другими федеральными законами (часть 2 статьи 25 Лесного кодекса).

Отмечаем, что в статье 25 Лесного кодекса речь идет об использовании лесов как экологической системы или природного ресурса, а не о видах разрешенного использования земельных (лесных) участков.

Учитывая изложенное, а также то, что сведения о видах использования лесов не подлежат отражению в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (как указано в подпункте 5 пункта 22 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, в отношении лесов, расположенных в пределах земельного участка, в ЕГРН может быть указано в том числе их целевое назначение (защитные леса, эксплуатационные леса, резервные леса), что, однако, исходя из положений статьи 25 Лесного кодекса, не является видом использования лесов), в межевом плане и, соответственно, в ЕГРН должен быть отражен вид разрешенного использования земельного (лесного) участка.

Таким образом, использование лесов должно осуществляться в соответствии с целями, указанными в статье 25 Лесного кодекса. При этом виды разрешенного использования лесных участков, установленные после вступления в силу Классификатора, должны определяться в соответствии с Классификатором.

Отмечаем, что Классификатором установлены как виды разрешенного использования земельных участков, так и описание деятельности, допускаемой на земельных участках в соответствии с такими видами разрешенного использования.

Например, на земельном участке с кодом 10.1 Классификатора «заготовка древесины» допускается рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов, что в частности в полной мере соотносится с видами использования лесов, указанными

в пунктах 1 и 14 части 1 статьи 25 Лесного кодекса.

Вместе с тем, обращаем внимание на наличие в Классификаторе «обобщенных» видов разрешенного использования земельных участков. Например, на земельном участке с кодом 10.0 Классификатора «использование лесов» допускается деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4.

Более того, исходя из целей использования лесов, указанных в статье 25 Лесного кодекса, лесные участки могут использоваться и для целей, не предусмотренных кодами 10.0 – 10.4 Классификатора.

Так, поскольку леса могут использоваться в целях осуществления геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых (пункт 11 части 1 статьи 25 Лесного кодекса), строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов (пункт 13 статьи 25 Лесного кодекса) и др., лесные участки могут также иметь виды разрешенного использования, предусмотренные кодами 6.1, 6.7, 6.8 и др., поскольку законодательством не установлено иное.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

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

М.В. Бочаров

СВЕДЕНИЯ С СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F680E911748B9B178EE5
Владелец: Бочаров Михаил Владимирович
Действителен: с 10.06.2019 до 10.06.2020



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

26.11.2019 № 14-11535-1Е/19

на № _____ от _____

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в соответствии с поручением Минэкономразвития России от 13.11.2019 № 146144 обращение Департамента лесного хозяйства Нижегородской области от 28.10.2019 № Исх-414-314974/19, сообщает.

Статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК) устанавливает, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор).

При этом в соответствии со статьей 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору (часть 11);

до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором (часть 12).

На основании части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

Таким образом, несоответствие вида разрешенного использования земельного участка в установленных действующим законодательством случаях Классификатору, учитывая положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой земельный участок.

Согласно статьям 5, 7 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК): использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе;

лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного законодательства и ЛК.

Частью 1 статьи 25 ЛК установлены виды использования лесов; при этом леса могут использоваться для одной или нескольких целей, предусмотренных частью 1 статьи 25 ЛК, если иное не установлено ЛК, другими федеральными законами (часть 2 статьи 25 ЛК).

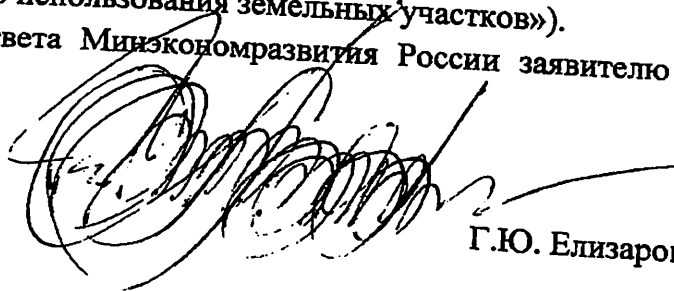
Как представляется, в статье 25 ЛК речь идет об использовании лесов как экологической системы или природного ресурса, а не о видах разрешенного использования земельных (лесных) участков.

В соответствии с пунктом 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, вид (виды) разрешенного использования образуемых земельных участков должен (должны) соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости о виде (видах) разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации; в таких случаях сведения о выбранных или установленных видах (видах) разрешенного использования указываются в графе «3» строки «4» реквизита «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках» межевого плана в отношении лесных участков в том числе на основании проектной документации лесных участков.

Учитывая изложенное, а также то, что сведения о видах использования лесов не подлежат отражению в Едином государственном реестре недвижимости (как указано в подпункте 5 пункта 22 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, в отношении лесов, расположенных в пределах земельного участка, в Едином государственном реестре недвижимости может быть указано в том числе их целевое назначение (защитные леса, эксплуатационные леса и

резервные леса), что, однако, исходя из статьи 25 ЛК, не является видом использования лесов), полагаем, что в межевом плане и, соответственно, в Едином государственном реестре недвижимости должен быть отражен вид разрешенного использования земельного (лесного) участка; при этом вид разрешенного использования, установленный после вступления в силу Классификатора, должен определяться в соответствии с Классификатором, например, по коду 10 (10.1 – 10.4) (пункт 2 приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Просим направить копию ответа Минэкономразвития России заявителю в Росреестр.



Г.Ю. Елизарова



**Департамент
лесного хозяйства
Нижегородской области**

ул. Костина, д. 2, г. Нижний Новгород, 603134
тел. 433-69-85, факс 437-08-14
e-mail: official@les.kreml.nnov.ru

28.10.2019 № Нех-414-314974/19

Федеральное агентство
лесного хозяйства

на № _____ от _____

О направлении информации

Департамент лесного хозяйства Нижегородской области сообщает, что в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (Приказ Минэкономразвития России от 01 сентября 2014г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»). В соответствии с данным классификатором для земель лесного фонда установлены коды 10, 10.1-10.4, которые не в полной мере раскрывают вида разрешенного использования, установленные статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации.

При этом статьей 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определены основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, в том числе несоответствие формы и (или) содержания документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав требованиям законодательства Российской Федерации (несоответствие вида разрешенного использования образуемого

земельного участка утвержденному классификатору видов разрешенного использования является одной из причин для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав).

В целях исключения срыва осуществления государственного кадастрового учета земельных участков лесного фонда просим Вас рассмотреть возможность обращения в Министерство экономического развития Российской Федерации для получения разъяснений в части применения к землям лесного фонда классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014г. №540, или внесения изменений в данный классификатор.

Заместитель директора департамента

Э.В.Леонтьев

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Нижегородской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 69F4539FA8521E609233C8BF99FB435C5406BA07
Кому выдан: Леонтьев Эдуард Валериевич
Действителен: с 01.07.2019 до 01.10.2020

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

**1. Законопроект о совершенствовании кадастровой оценки
обсужден с предпринимателями «ОПОРЫ РОССИИ».**

Заместитель директора департамента недвижимости Минэкономразвития России Андрей Берестянский принял участие в заседании комитета Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» по налогам и бюджету, который провел президент бизнес-объединения Александр Калинин.

Андрей Берестянский рассказал предпринимателям об основных изменениях, предлагаемых поправками к законам «О государственной кадастровой оценке», «Об оценочной деятельности» и в Земельный кодекс РФ и касающихся предпринимательского сообщества.

Соответствующий законопроект одобрен Правительством РФ, внесен в Госдуму России. Его первое чтение запланировано на январь 2020 года.

Проект закона должен упростить процедуру изменения кадастровой стоимости, если она превышает рыночную. Документ меняет процедуру установления кадастровой оценки, ликвидирует механизм досудебного оспаривания кадастровой стоимости в соответствующих комиссиях, заменяя его правом собственника имущества подать заявление на установление кадастровой стоимости в размере рыночной в создаваемые субъектами РФ государственные бюджетные учреждения (ГБУ).

Президент «ОПОРЫ РОССИИ» Александр Калинин констатировал обеспокоенность предпринимателей в отношении предложенного изменения порядка установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, подчеркнув, что право заявителя на установление такой стоимости в суде не должно быть ликвидировано.

Также, по мнению бизнес-объединения, требуют первоочередного решения вопросы справедливого распределения налоговой нагрузки по налогам на имущество – необходимо снижение предельной ставки налога, а также установление минимального вычета для стабилизации условий ведения бизнеса малыми предприятиями.

«Уже почти все регионы перешли на налог на имущество, который зависит от кадастровой стоимости. Как мы и предупреждали, налоговая база существенно выросла. Предприниматели говорят, что при массовой оценке кадастровая стоимость участков и недвижимости возрастает в десятки раз. От расчета этого налога зависит, разорится это предприятие или нет», – отметил Александр Калинин.

Глава «ОПОРЫ РОССИИ» допустил, что при массовой оценке ошибок избежать практически невозможно. «Нужен справедливый, быстрый и понятный механизм процедуры по оспариванию кадастровой стоимости», – подчеркнул Александр Калинин.

Заместитель директора департамента недвижимости Минэкономразвития России Андрей Берестянский пояснил, что законопроектом предусматривается использование правообладателями механизмов исправления ошибок в кадастровой стоимости после оценки и взаимодействия с ГБУ до ее проведения, предоставляя с декларациями как сведения о характеристиках своих объектов, так и отчеты об оценке их рыночной стоимости.

«Вы можете направить заявление в бюджетное учреждение для исправления ошибки. В законопроекте прямо указано, что результат исправлений должен быть учтен в последующих оценках», – уточнил Андрей Берестянский, добавив, что у бюджетного учреждения будет исходная ценовая информация, появляется пространство для стоимостного определения. «То есть все поданные документы будут учитываться при оценке кадастровой стоимости объекта», – резюмировал он.

Представитель Минэкономразвития России отметил важность сохранения права установления кадастровой стоимости на уровне рыночной, что прямо следует из кодекса административного судопроизводства. В связи с чем участники заседания комитета «ОПОРЫ РОССИИ» согласились с целесообразностью отдельного упоминания такой возможности в законе о кадастровой оценке при оспаривании решения ГБУ.

По словам главы «ОПОРЫ РОССИИ» Александра Калинина, важна и непрерывная работа по обеспечению качества определения кадастровой стоимости, в том числе и по сокращению частоты проведения кадастровой оценки, что будет способствовать повышению уровня прогнозирования ее изменения: «Оценка не должна часто меняться – предпринимателям должны быть обеспечены стабильность и предсказуемость экономического пространства».

На что Андрей Берестянский рассказал, что законопроектом как раз предусматривается введение единого четырехлетнего цикла оценки для повышения прогнозируемости изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кроме того, он сообщил, что законопроектом предусмотрен перевод процедуры оспаривания кадастровой оценки в электронный вид и отказ от бумажной версии отчетов о стоимости.

«Сама цифровая платформа будет погружена в портал «Госуслуги» согласно договоренностям с Минкомсвязи России. А после принятия закона оспаривание кадастровой стоимости в цифровом виде станет обязательным для всех субъектов РФ», – резюмировал заместитель директора департамента недвижимости Минэкономразвития России.

По итогам участники заседания комитета «ОПОРЫ РОССИИ» по налогам и бюджету договорились проводить совместные информационные кампании, направленные на информирование правообладателей о возможностях, предоставляемых законодательством о кадастровой оценке, а также о важности принятия законопроекта с учётом усиления и уточнения беспокоящих предпринимателей положений.

2. РАН: Центр геодезии, картографии и ИПД Росреестра признан единственной в России организацией в сфере создания глобальной системы координат.

Российская академия наук (РАН) признала результаты деятельности в 2014-2018 гг. подведомственного Росреестру ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» выдающимися на мировом уровне и значимыми для России. Согласно заключению РАН, это единственная от России гражданская организация, способная решать задачу ООН по созданию и развитию глобальной системы координат.

Заместитель Министра экономического развития РФ - руководитель Росреестра Виктория Абрамченко:

«Россия занимает практически одну шестую часть мира, и наличие развитой геодезической сети на её территории является существенным фактором для построения точной мировой модели. Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных играет стратегическую роль в обеспечении страны единой национальной системой координат. Геодезия и картография - критически важная отрасль для развития экономики, в том числе строительного комплекса, инфраструктурных проектов, сельского хозяйства, а также для обеспечения обороны и безопасности страны. Без этого невозможна и навигация наземного транспорта, водных и воздушных судов».

Деятельность ФГБУ оценивалась по 7 критериям, среди которых актуальность и уровень научных результатов, их новизна, научная значимость и потенциал практического применения, наиболее прорывные исследования, их вклад в социально-экономическое развитие страны и кадровый потенциал отрасли.

«Особенность организации заключается в том, что она по своим функциям является уникальной. В свете сегодняшних интересов ООН координатная основа столь крупного государства, как Россия, имеет огромное значение для построения и развития международной глобальной системы координат. Эти результаты имеют высочайшее значение для практического применения и развития как в государственном, так и в глобальном масштабах», - говорится в выводах исследования РАН.

Уникальными были признаны исследования по разработке теоретических основ релятивистской геодезии (основанной на теории относительности Эйнштейна – прим.), созданию «квантовых» геодезических сетей (строятся на основе элементов теории относительности Эйнштейна – прим.), а также построению модели геоида 1440 степени, которая наиболее точным образом описывает поверхность Земли.

Каждое из этих исследований направлено на более точное определение формы и фигуры Земли, что в конечном счете влияет на точность и эффективность геодезических работ.

По словам Виктории Абрамченко, в настоящее время Центру переданы полномочия по реализации задач в рамках федерального проекта «Информационная инфраструктура» нацпроекта «Цифровая

экономика». Речь идет о создании федеральной сети постоянно действующих геодезических станций, которая необходима для развития государственных и местных систем координат. Помимо прочего, в рамках нацпроекта специалисты центра работают над созданием Федерального портала пространственных данных (ГИС ФППД), а также Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) - мультимасштабной базы пространственных данных всей территории Российской Федерации (планируется завершить до конца 2020 и 2024 гг. соответственно).

Директор ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» Александр Ребрий подчеркнул важность проводимых учреждением исследований не только для России, но и для всего мира в целом: «Исследования, которые проводят наши ученые, - это весомый вклад в развитие отечественной геодезии и хорошая перспектива для международных проектов».

Он подчеркнул, что учреждение открыто для сотрудничества с научно-образовательными организациями и бизнесом с целью создания современной научно-технической базы, развития кадрового и технологического потенциала и выполнения различных проектов в области геодезии, картографии, геоинформатики и пространственных данных.

3. Виктория Абрамченко: железнодорожная часть Крымского моста Росреестром поставлена на кадастровый учёт в течение четырех часов.

Росреестр поставил на государственный кадастровый учёт железнодорожную часть Крымского моста («Транспортный переход через Керченский пролив. 2 этап»). Данному объекту присвоен кадастровый номер - 0:0:0:3433.

Соответствующее заявление с приложением необходимых документов, в том числе разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, приняты от Росавтодора сегодня, 18 декабря 2019 г., в 14.03 часов.

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

- Железнодорожные пути Крымского моста как линейное сооружение, расположенное на территории двух субъектов Российской Федерации - Республики Крым и Краснодарского края поставлены Росреестром на государственный кадастровый учёт в сокращенные сроки – в течение 4 часов текущего дня.

По словам Виктории Абрамченко, ранее Крымский мост как сооружение (его автомобильная часть) был поставлен на кадастровый учёт в 2018 году, также Росреестр зарегистрировал право собственности Российской Федерации и право оперативного управления на него.

Железнодорожная часть Крымского моста протяженностью 19 км соединяет Темрюкский район Краснодарского края и г. Керчь Республики Крым. Расчётная скорость движения пассажирских поездов составляет 120 км в час, грузовых – 80. Число путей – 2.

4. В Новосибирской области утверждены результаты новой кадастровой оценки земель.

В 2019 году государственным бюджетным учреждением Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» в регионе выполнены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда и земель водного фонда. Определена кадастровая стоимость 2965 земельных участков.

Новые результаты определения кадастровой стоимости утверждены Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области и вступят в силу с 1 января 2020 года.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева: «Утвержденные результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категорий земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда и земель водного фонда, расположенных на территории Новосибирской области, в январе 2020 года будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости, после чего будут применяться для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Акты об утверждении результатов определения кадастровой стоимости размещены на официальном интернет-портале правовой информации Новосибирской области <https://www.nsopravo.ru> и на официальном сайте Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области <http://dizo.nso.ru>.

5. Известные объекты недвижимости, поставленные на учет в 2019 году в Новосибирске.

За прошедший период уходящего года органом регистрации прав поставлено на государственный кадастровый учет множество вновь созданных объектов недвижимости, таких как многоквартирные жилые дома, нежилые здания, разнообразные сооружения, индивидуальные жилые дома и садовые домики.

Но хочется отметить несколько социально-значимых и известных объектов недвижимости города Новосибирска, возведенных и поставленных на кадастровый учет.

Так, в мае 2019 года Управлением Росреестра по Новосибирской области на учет поставлено нежилое здание для размещения всем уже известного Колеса обозрения на Михайловской набережной. Презентация нового аттракциона городу прошла в августе месяце.

Аттракцион является самым большим за Уралом и третьим по размеру в России.

В начале октября на учет поставлено здание автовокзала с перронами прибытия и отправления на Гусинобродском шоссе.

Новое двухэтажное здание автовокзала является транспортно-пересадочным узлом в Дзержинском районе города, построенным за два года

в рамках муниципально-частного партнёрства. Официальное открытие нового автовокзала состоялось в декабре.

В конце октября на учет поставлено здание Универсального фехтовального комплекса, расположенное в центральной части города Новосибирска в Октябрьском районе на улице Гаранина, 2.

Новый спортивный комплекс назван в честь четырёхкратного олимпийского чемпиона, чемпиона мира и Европы Станислава Позднякова.

Обозначенные объекты недвижимости участвуют в формировании комфортной городской среды, а орган регистрации прав является одним из многих ведомств, принявших участие в их создании.

6. Повышению качества и доступности госуслуг посвятили заседание комиссии.

20 декабря руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова приняла участие в заседании комиссии по повышению качества и доступности предоставления государственных и муниципальных услуг в Новосибирской области, созданной при правительстве области. Заседание Комиссии проходило в Правительстве Новосибирской области с участием заместителя министра цифрового развития и связи, начальника управления экономического анализа и прогнозирования департамента экономики и стратегического планирования мэрии г. Новосибирска, директора ГАУ НСО «МФЦ», иных представителей структурных подразделений администрации области и города. Вниманию членов Комиссии были представлены презентационные материалы и доклад Светланы Рягузовой о результатах и перспективах сотрудничества Управления и ГАУ НСО «МФЦ» при предоставлении услуг по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. «Услуги Росреестра традиционно являются самыми востребованными среди услуг, оказываемых сотрудниками многофункциональных центров. По итогам работы 11 месяцев на государственную регистрацию и кадастровый учет подано более 720 тысяч заявлений, поэтому немаловажно уделять внимание качественному оказанию этих услуг и получению положительной оценки удовлетворенности получателями услуг» - отметила Светлана Рягузова.