

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. Постановление Правительства РФ от 10.02.2020 № 118 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532».

Актуализирован порядок направления в Росреестр документов для внесения сведений в ЕГРН.

В частности, установлены требования к направляемым документам (содержащимся в них сведениям) в случае принятия решения об изменении границ Байкальской природной территории и ее экологических зон, решения об утверждении лесохозяйственного регламента лесничества, расположенного на землях лесного фонда, решения об утверждении положения об особо охраняемой природной территории, а также в случае признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом.

2. Постановление Правительства РФ от 12.02.2020 № 131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Отдельные акты Правительства РФ приведены в соответствие с новой структурой федеральных органов исполнительной власти.

Росреестру, в частности, переданы полномочия в сфере земельных отношений, а также функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, ранее осуществлявшиеся Минэкономразвития России.

Закреплено, что руководство деятельностью Росреестра осуществляет Правительство РФ (ранее Служба находилась в ведении Минэкономразвития России).

3. Приказ Минэкономразвития России от 21.10.2019 № 678 «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России по вопросам предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Актуализированы приказы Минэкономразвития России о порядке предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

В частности:

установлен порядок предоставления из ЕГРН сведений о границах Байкальской природной территории и ее экологических зон;

определены особенности предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровым инженерам, в том числе непосредственным исполнителям комплексных кадастровых работ, и органам местного

самоуправления муниципального района или городского округа либо органам исполнительной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя - заказчикам комплексных кадастровых работ.

4. Приказ Минюста России от 07.02.2020 № 16 «Об утверждении Инструкции о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами местного самоуправления» (зарегистрировано в Минюсте России 12.02.2020 № 57475).

Обновлена инструкция о порядке совершения нотариальных действий должностными лицами местного самоуправления.

Должностные лица местного самоуправления вправе совершать, в частности, следующие нотариальные действия: удостоверить доверенности, за исключением доверенностей на распоряжение недвижимым имуществом; свидетельствовать верность копий документов и выписок из них; свидетельствовать подлинность подписи на документах, удостоверить сведения о лицах в случаях, предусмотренных законодательством РФ; удостоверить равнозначность электронного документа документу на бумажном носителе; удостоверить равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу.

Приводятся в числе прочего основные правила совершения нотариальных действий, правила совершения отдельных видов нотариальных действий и порядок их оплаты, порядок осуществления делопроизводства при совершении нотариальных действий.

Контроль за совершением нотариальных действий должностными лицами местного самоуправления осуществляет территориальный орган Минюста России.

Признан утратившим силу Приказ Минюста России от 06.06.2017 № 97, которым была утверждена ранее применявшаяся инструкция.

5. Проект Федерального закона № 846971-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала» (текст ко второму чтению).

Первоначально законопроект был подготовлен в связи с тем, что ранее строительство жилого дома было возможно только на земельном участке, предоставленном для ИЖС. В настоящее время в силу федерального закона, регулирующего ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, такое строительство возможно в том числе и на садовом земельном участке.

В этой связи законопроектом предусмотрена возможность направления части средств материнского капитала на строительство (реконструкцию) либо на компенсацию затрат на построенный объект индивидуального жилищного строительства на садовом земельном участке.

К второму чтению законопроект предложено дополнить новыми положениями, предусматривающими, в частности:

право на дополнительные меры господдержки женщин, родивших (усыновивших) первого ребенка начиная с 1 января 2020 года, а также мужчин - усыновителей первого ребенка, не воспользовавшихся ранее мерами дополнительной господдержки, если решение суда об усыновлении вступило в силу после 1 января 2020 года;

включение в ЕГИС социального обеспечения дополнительных сведений, в том числе о лишении родительских прав и об ограничении дееспособности гражданина;

введение дифференцированного размера маткапитала в зависимости от рождения (усыновления) первого, второго, третьего или последующих детей.

6. Проект Постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о возмещении убытков правообладателям недвижимости».

Проектом устанавливается порядок возмещения убытков в рамках реализации статей 57 и 57.1 Земельного кодекса РФ (возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, особенности возмещения убытков при ограничении прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий).

Определяется в том числе:

порядок определения убытков, возникающих вследствие наступления причин убытков;

условия соглашений о выкупе недвижимого имущества, о возмещении убытков в связи с прекращением прав, а также соглашения о возмещении убытков;

случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.

7. Информационное письмо Росреестра от 28.01.2020 № 01-00705-ГЕ/20, содержащее копию письма Минэкономразвития России от 26.12.2019 № Д23и-11703 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства.



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

28.01.2020 № 14-00705-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 26.12.2019 № Д23и-11703 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства.

Приложение: на 3 л.

Заместитель руководителя

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

26.12.2019 № ОГ-Д23-11703

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № 17650-ОГ от 27 ноября 2019 г. - и.а.

Копия: Росреестр

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх.№	МИИ 06758
Дата	30.12.2019
Листов	3 Прил. —

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на здание, расположенное на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, и сообщает.

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

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

Кроме того, Минэкономразвития России не вправе давать оценку действиям государственных регистраторов, органов государственной власти и местного самоуправления, а также не наделено полномочиями по предоставлению и подтверждению сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 7 статьи 54 Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(далее – Закон № 217-ФЗ) земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования как «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, являются садовыми земельными участками.

При этом в силу положений части 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Вместе с этим согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2021 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ.

При этом государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в указанном случае осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона № 217-ФЗ.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 названной статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия

правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- сведениям, содержащимся в ЕГРН;
- предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

В связи с изложенным, полагаем возможным осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства, в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, в случае если в соответствии с правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом, действовавшим на момент начала строительства такого объекта недвижимости, в отношении земельных участков с указанных видом разрешенного использования была предусмотрена возможность строительства жилого дома.

Директор
Департамента недвижимости

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

А.И. Буговецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Буговецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

Д.Е. Абрамова
8 (495) 870-29-21 (доб. 12379)
Департамент недвижимости

8. Информационное письмо Росреестра от 10.02.2020 № 14-01057-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.12.2019 № ОГ-Д23-11793 по вопросу представления заявления на государственную регистрацию права по доверенности, выданной консульским учреждением за пределами территории Российской Федерации на основании заграничного паспорта гражданина Российской Федерации.



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

10.02.2020 № 14-01057-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 26.12.2019 № ОГ-Д23-11793 по вопросу представления заявления на государственную регистрацию права по доверенности, выданной консульским учреждением за пределами территории Российской Федерации на основании заграничного паспорта гражданина Российской Федерации.

Приложение: на 3 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



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

Пресненская наб., л. 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

Копия: Росреестр

№ _____
На № _____ от _____

О рассмотрении обращений от 29 ноября 2019 г.

На вх. № 17727-ОГ от 28 ноября 2019 г.,

№ 17794-ОГ от 29 ноября 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращения по вопросу представления документов, удостоверяющих личность заявителя, и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не наделено полномочиями по разъяснению порядка совершения гражданско-правовых сделок.

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

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

Вместе с тем по существу поставленных в обращении вопросов сообщаем следующее.

По информации, представленной Росреестром, в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) содержатся сведения о жилом помещении (квартире) с кадастровым номером _____, расположенном по адресу:

(далее – квартира), в отношении которого зарегистрированы право общей долевой собственности (по 1/2 доле в праве) физических лиц на основании договора на передачу квартиры (дома) в собственность граждан, датированного _____, свидетельств о праве на наследство, датированных _____.

В _____ в Управление Росреестра (далее – Управление) нотариусом представлено заявление о государственной регистрации 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру одного из вышеназванных физических лиц на основании выданного им свидетельства о праве на наследство, датированного _____ (далее – Свидетельство) (доверенность, о которой говорится в обращении (ее копия), в Управление не представлена); в заявлении и в Свидетельстве в качестве документа, удостоверяющего личность наследника, указан заграничный паспорт гражданина Российской Федерации; государственным регистратором прав был направлен запрос в Управление по вопросам миграции по УМВД России по _____ (далее – УМВД) с целью получения сведений о выдаче наследнику нового паспорта гражданина Российской Федерации, сведения о котором содержатся в ЕГРН; гражданская регистрация приостановлена до 27 февраля 2020 г. на основании пунктов 7, 9 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В _____ поступил ответ на запрос государственного регистратора прав, согласно которому паспорт гражданина Российской Федерации наследника является недействительным в связи с истечением срока его действия; по вопросу замены, утраты данного паспорта наследник в УМВД не обращалась.

Учитывая положения статьи 4, части 2 статьи 69 Закона о регистрации, пункта 50 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее – Порядок), Указа Президента Российской Федерации от 13 марта 1997 г. № 232 «Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации», Указа Президента Российской Федерации от 21 декабря 1996 г. № 1752 «Об основных документах, удостоверяющих личность

гражданина Российской Федерации за пределами Российской Федерации», полагаем, что в государственной регистрации прав на недвижимое имущество не может быть отказано при представлении в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом о регистрации, доверенности, выданной консульским учреждением за пределами территории Российской Федерации на основании заграничного паспорта гражданина Российской Федерации.

В рассматриваемой ситуации, принимая во внимание, что наследник, исходя из обращения, постоянно проживает за пределами Российской Федерации, он в этой связи в орган регистрации прав лично не обращается, при описании правообладателя в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН наряду с иными данными, указанными в абзаце втором пункта 50 Порядка, могут быть указаны наименование и реквизиты заграничного паспорта гражданина Российской Федерации (а не общегражданский паспорт гражданина Российской Федерации, удостоверяющий его личность на территории Российской Федерации).

Иной подход, по мнению Департамента недвижимости, не согласуется с положениями Указа Президента Российской Федерации от 13 марта 1997 г. № 232 «Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации», предусматривающими, что паспорт гражданина Российской Федерации введен в действие в качестве основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации именно на территории Российской Федерации.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий

9. Информационное письмо Росреестра от 10.02.2020 № 14-01058-ГЕ/20, содержащее копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 31.12.2019 № ОГ-Д23-11983 по вопросу последовательности указания в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана сведений о характеристиках помещений (машино-мест), заполняемых в отношении каждого помещения (машино-места) в таком здании (сооружении).



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101003
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>
10.02.2020 № 14-01058-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 31.12.2019 № ОГ-Д23-11983 по вопросу о последовательности указания в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана сведений о характеристиках помещений (машино-мест), заполняемых в отношении каждого помещения (машино-места) в таком здании (сооружении).

Приложение: на 5 л.

Заместитель руководителя

Т.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: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204. ОГРН 1027700575385.
ИНН/КПП 7710349494/771001001

31.12.2019 № ОГ-Д23-11983

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
от 6 декабря 2019 г. № б/н
На исх. от 6 декабря 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, не уполномочено на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятие решений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также не уполномочено принимать решения о законности (незаконности) действий по государственному кадастровому учету объектов недвижимости, государственной регистрации прав на них, признавать недействительным проведенный государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, давать территориальным органам Росреестра и подведомственному

ему учреждению указания об отмене принятых решений о государственной регистрации прав, государственном кадастровом учете, а также давать оценку принятым решениям, в том числе о приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не уполномочено давать оценку действиям органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и иных юридических лиц.

В Вашем обращении отсутствуют сведения об уникальных характеристиках, позволяющих идентифицировать указанные в Вашем обращении объекты недвижимости, реквизиты поступивших в орган регистрации прав заявлений, в связи с чем представить подробные пояснения по существу изложенных в Вашем обращении вопросов не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктами 41, 47 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), раздел «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана здания, сооружения содержит последовательно сведения о характеристиках каждого помещения, машино-места в здании, сооружении, за исключением случая, указанного в пункте 32 Требований, и заполняется последовательно в отношении всех помещений в здании, сооружении в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований.

Согласно пункту 48 Требований в строке 2 раздела «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана здания, сооружения указывается номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место, а также обозначение (номер) такого помещения, машино-места на поэтажном плане (при этом строка 1 данного раздела, предусматривающая указание в ней кадастрового номера или ранее присвоенного государственного учетного номера помещения, машино-места, в случае отсутствия соответствующих сведений. в частности, в случае осуществления постановки на государственный кадастровый учет вновь созданного здания, сооружения и всех помещений, машино-мест в нем, не заполняется).

В этой связи полагаем, что:

в случае, если обозначения (номера) помещений (жилых и нежилых), машино-мест в здании или сооружении, в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований, которые имеют сквозную нумерацию (последовательное использование цифр) сведения о характеристиках каждого помещения, машино-места в этом здании,

сооружении указываются в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана здания, сооружения последовательно с учетом обозначения (нумерации) помещений, машино-мест в документе, указанном в пункте 20 Требований;

в случае, если используемая нумерация помещений (жилых и нежилых), машино-мест в здании или сооружении, в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований, не является сквозной (например, в таком здании, сооружении содержится несколько помещений «№ V» на этажах 1, 2, 3, 4) сведения о характеристиках каждого помещения, машино-места в этом здании, сооружении указываются в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана здания, сооружения последовательно с указанием номера (типа) этажа, начиная с наименьшего значения номера этажа (в том числе с учетом подвального и цокольного этажа, при их наличии).

При этом, поскольку Требованиями последовательность указания в разделе «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении» технического плана здания, сооружения сведений о характеристиках каждого помещения, машино-места в этом здании, сооружении не установлена, несоблюдение последовательности указания сведений о характеристиках каждого помещения, машино-места в названном разделе, не может, по мнению Департамента недвижимости, являться в силу пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основанием для приостановления осуществления учетно-регистрационных действий.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

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

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

Э.У. Галишин

Или, еще вариант. Внесение сведений о помещениях последовательно в пределах подъезда. Сначала, последовательно все помещения в пределах 1 подъезда, затем 2 подъезда и т.д.

Дело в том, что при рассмотрении документов на многоквартирные дома, у каждого регистратора свое понимание последовательности.

Прошу внести ясность в данный вопрос.

Благодарю за внимание.

... позицию ведомства по следующему вопросу.

В соответствии с положением п. 47 Приказа Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" раздел "Характеристики помещений в здании, сооружении" содержит последовательно сведения о характеристиках каждого помещения в здании, сооружении и заполняется в отношении всех помещений в здании, сооружении.

Допустим, подготавливается технический план на многоквартирный дом - 5 этажей, квартир - 80, нежилых помещений - 20. Нумерация нежилых помещений не сквозная, а новая на каждом этаже, то есть, на 1 этаже I-V, на 2 этаже I-V и т.д.

Каким образом, согласно п.47, должны быть внесены сведения о помещениях? Сначала квартиры с 1-80, потом нежилые помещения - все под номером I, потом все под номером II и т.д.?

Должна ли последовательность внесения сведений о помещениях учитывать этажность здания? То есть, сначала все помещения в пределах 1 этажа, далее, все помещения в пределах 2 этажа и т.д. (по такому принципу ранее проводилась техническая инвентаризация и изготавливались технические паспорта).

10. Информационное письмо Росреестра от 12.02.2020 № 14-01161-ГЕ/20, содержащее копии обращения заявителя и писем Росреестра от 15.05.2019 № 14-04655-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 08.05.2019 № ОГ-Д23-4347 по вопросу, касающемуся постановки на государственный кадастровый учет помещений, в том числе расположенного на первом этаже нежилого помещения – магазина, в объекте индивидуального жилищного строительства при осуществлении его реконструкции.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

12.02.2020 № 14-01161-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 15.05.2019 № 14-04655-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 08.05.2019 № ОГ-Д23-4347 по вопросу, касающемуся постановки на государственный кадастровый учет помещений, в том числе расположенного на первом этаже нежилого помещения – магазина, в объекте индивидуального жилищного строительства при осуществлении его реконструкции.

Приложение: на 8 л.

Г.Ю. Елизарова

К.С. Александрова
(495) 983 40 40 доб. 22 82

Имею в собственности земельный участок и на нем жилой дом. В 2014 году получил градостроительный паспорт земельного участка. В 2015 году подготовил проект и получил разрешение на реконструкцию этого жилого дома. В разрешении на строительство, выданном Администрацией сельского поселения, разрешено «Реконструкция жилого дома под магазин с квартирой на 2-м этаже». Подразумевается, что в ходе реконструкции получилось нежилое здание с магазином на первом этаже с отдельным входом и с квартирой (жилой) на втором этаже с отдельным входом. Для ввода здания в эксплуатацию я обратился за изготовлением технического плана в БТИ. Возникли вопросы по изготовлению технического плана. Мне сказали, что при его изготовлении с формулировкой «магазин с квартирой на втором этаже» с поэтажными планами при постановке на кадастровый учет и признании права собственности на этот объект в Росреестре будет отказ. Так как реконструировал я жилой дом, то выделять в нем нежилые и жилые помещения нельзя. Но у меня проект подразумевал реконструкцию жилого дома в нежилое здание «магазин с квартирой на втором этаже».

Как в моем случае должен быть изготовлен технический план, чтобы не было отказа в постановке на кадастровый учет и признании права собственности, если это не многоквартирный дом, а магазин с квартирой?



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

15.05.2019 № 14-04655-76/19

на № _____ от _____

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) от 18.04.2019 № Д23и-13156 обращение, учитывая мнение Росреестра, изложенное в направленных в Департамент письмах от 22.03.2017 № 14-03491-ГЕ/17, от 03.04.2017 № 14-04116-ГЕ/17, от 16.08.2018 № 14-08403-ГЕ/18, сообщает следующее.

Как доложило Управление Росреестра по _____ краю (далее – Управление):

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право собственности заявителя в том числе на объекты капитального строительства, расположенные по адресу:

- здание с кадастровым номером _____ площадью 46,0 кв. м, с назначением - «жилой дом», наименованием – «жилой дом» (расположено на земельном участке с видом разрешенного использования – «под строительство магазина»);

- здание с кадастровым номером _____ площадью 111,4 кв. м, с назначением - «жилой дом», наименованием – «объект индивидуального строительства» (расположено на земельном участке с видом разрешенного использования – «отдельно стоящие 2-3 этажные усадебные дома с участками с размещением на них офисов, магазины общей площадью до 2000 кв. м»);

заявления _____ о государственном кадастровом учете изменений названных зданий в Управление не поступали;

Управлением в администрацию муниципального образования направлен запрос о предоставлении информации относительно выдачи разрешения на реконструкцию «жилого дома под магазин с квартирой на 2-м этаже».

На основании статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) к объектам недвижимости, подлежащим учету в ЕГРН, относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В соответствии с частью 7 статьи 41 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

В этой связи для возможности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении помещений, расположенных в указанном в обращении здании, необходимо изменить его назначение.

Статьей 8 Закона о недвижимости предусмотрено внесение в реестр объектов недвижимости ЕГРН:

основных сведений об объекте недвижимости, в том числе о виде жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством (пункт 23 части 4);

дополнительных сведений об объекте недвижимости, в том числе о:

- назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание (пункт 9 части 5);

- назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение (пункт 10 части 5).

Согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В силу статьи 16 ЖК к жилым помещениям относятся в том числе:

квартира (структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении), часть квартиры;

комната (часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире).

Согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы

либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Учитывая изложенное:

сведения о виде жилого помещения – квартире – вносятся в ЕГРН только в случае, если такое жилое помещение расположено в многоквартирном доме; при этом, учитывая, что многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, указанное в обращении здание, в отношении которого получено разрешение на строительство, предусматривающее «реконструкцию жилого дома под магазин с квартирой на 2-ом этаже», по результатам осуществления реконструкции, как представляется, многоквартирным домом являться не будет;

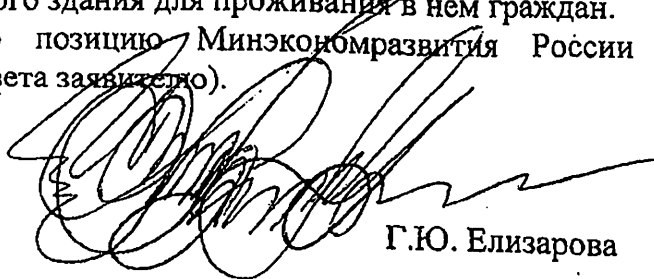
размещение в здании, не являющемся многоквартирным домом, квартир действующим законодательством не предусмотрено.

Принимая во внимание положения главы 9 «Жилые помещения специализированного жилищного фонда» раздела 4 «Специализированный жилищный фонд» ЖК, жилые помещения также могут быть расположены в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, при этом, как представляется, назначение такого здания должно определяться как «нежилое».

Вместе с тем действующее законодательство не содержит норм, предусматривающих возможность, а также условия размещения жилых помещений (квартир, комнат) в иных нежилых зданиях.

В этой связи полагаем, что в целях реализации возможности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении помещений в аналогичных указанному в обращении случаях в действующее законодательство необходимо внести изменения, предусматривающие возможность размещения жилого помещения (например, комнаты) в нежилом здании при условии, что установленный градостроительным регламентом вид разрешенного использования такого нежилого здания и земельного участка, на котором оно расположено, предусматривает возможность использования этого нежилого здания для проживания в нем граждан.

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



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

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

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

08.05.2019 № ОГ-Л23-4347

На № _____ от _____

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

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

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 14 Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной

организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Закон № 218-ФЗ.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, получению разрешения на ввод в эксплуатацию после реконструкции, в результате которой изменяется назначение и вид разрешенного использования здания, предшествует приведение вида разрешенного использования земельного участка, на котором такой объект расположен, в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

Согласно информации, изложенной в обращении, в результате реконструкции из объекта индивидуального жилищного строительства образовано «нежилое здание с магазином на первом этаже и квартирой на втором этаже».

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Кроме того, сведения о виде жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством относятся к основным сведениям Единого государственного реестра недвижимости, если объектом государственного кадастрового учета является помещение с назначением жилое (пункт 23 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, в соответствии с ЖК РФ, Законом № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета в отношении жилого помещения - квартиры допускается исключительно в многоквартирном доме.

В связи с изложенным осуществить государственный кадастровый учет нежилого здания и расположенных в нем нежилого помещения (помещение магазина на первом этаже) и жилого помещения (квартиры на втором этаже) в соответствии с действующим законодательством не представляется возможным.

Подготовка технического плана, применительно к описываемой в обращении ситуации, может быть осуществлена в отношении нежилого здания и расположенных в нем нежилых помещений.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что определение понятия «объект индивидуального жилищного строительства» содержится в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, из содержания которого, а также положений статей 15, 16 ЖК РФ, пункта 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, следует, что объектом индивидуального жилищного строительства является здание с назначением «жилое».

При этом следует учитывать, что в соответствии с частью 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Таким образом, в случае сохранения описываемого объекта недвижимости объектом индивидуального жилищного строительства, будет сохранено «жилое» назначение такого здания, оно будет пригодно для постоянного проживания и ведения индивидуальной предпринимательской деятельности, с соблюдением требований жилищного законодательства. Однако, в таком случае в соответствии с Законом № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета в отношении помещений

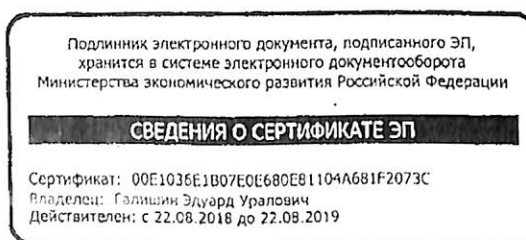
(жилого помещения (комнаты) и нежилого помещения (магазина) в таком здании будет невозможно.

Положениями ЖК РФ, ГрК РФ, Закона № 218-ФЗ допускается размещение жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Определение понятия «многоквартирный дом» предусмотрено пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Одновременно отмечаем, что решение об осуществлении государственного кадастрового учета, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета принимается органом регистрации прав в каждом конкретном случае на основании переставленных для такого учета документов.

Согласно части 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин

11. Информационное письмо Росреестра от 19.02.2020 № 14-01372-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 20.01.2020 № Д23и-1189 по вопросу подготовки технического плана создаваемого единого недвижимого комплекса при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек контуров входящих в его состав зданий



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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

19. 02. 2020 № 14-01372-ГЕ/20

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

О направлении копии письма

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 20.01.2020 № Д23и-1189 по вопросу подготовки технического плана создаваемого единого недвижимого комплекса при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек контуров входящих в его состав зданий.

Приложение: на 2 л.

Г.Ю. Елизарова

Н.Н. Вольская
(495) 983-40-40 (22 65)



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

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

20.01.2020 № Д23и-1189

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Росреестра

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше письмо от 10 декабря 2019 г. № 14-12027-ГЕ/19, сообщает.

В соответствии с пунктом 34 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования к техническому плану), контур единого недвижимого комплекса (далее – ЕНК) представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.

На Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке технического плана ЕНК отображается местоположение зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, на основании сведений блоков разделов технического плана ЕНК соответствующих зданий, сооружений в соответствии с пунктом 54 Требований к техническому плану, физические или технологические связи таких зданий, сооружений (при возможности их графического отображения), а также границы земельного участка (земельных участков), на котором (которых) расположен ЕНК (пункт 55 Требований к техническому плану).

При этом согласно пункту 16 Требований к техническому плану в технический план ЕНК, подготавливаемый в связи с созданием ЕНК, блоки разделов технического плана ЕНК в отношении учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зданий, сооружений не включаются.

Принимая во внимание, что одним из условий создания единого недвижимого комплекса, установленных статьей 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации,

Министерство экономического развития Российской Федерации	
Росреестр	
№ документа	МинЭ/002/66
Дата	11.01.2020

является расположение объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей на одном земельном участке, отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении зданий, сооружений, входящих в состав ЕНК, в границах земельного участка (контуров таких зданий, сооружений) не позволит соблюсти данное условие.

В этой связи, учитывая также, что в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» описание местоположения объекта недвижимости относится к основным характеристикам объекта недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, создание ЕНК из учтенных в ЕГРН объединенных единым назначением зданий, сооружений, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, возможно в случае, если в ЕГРН содержится описание местоположения всех зданий, сооружений, входящих в состав такого ЕНК.

Директор
Департамента недвижимости

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

А.И. Бутовецкий

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F380E9110182BE0FF95A
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 29.05.2019 до 29.05.2020

12. Информационное письмо Минэкономразвития России от 12.02.2020 № Д23и-4183 по вопросу отнесения объектов, входящих в состав имущественного комплекса атомной станции, к объектам недвижимого имущества.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости) рассмотрел обращение относительно разграничения движимого и недвижимого имущества и сообщает, что согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

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

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Понятие объектов капитального строительства предусмотрено в пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и определено как «здание... сооружение ... за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)».

В данном понятии присутствует некоторая неопределенность, которая не позволяет достоверно отделить «настоящие» объекты капитального строительства от «ложных», которые являются улучшением земельного участка (гражданское законодательство также не использует для обозначения этого правового явления понятие «составная часть»). Из-за отсутствия ясности в вопросе, что является улучшением. Однако из приведенного ряда примеров следует, что к объектам капитального строительства не относятся такие сооружения, которые хотя и имеют прочную связь с землей, не требуют разрешения на строительство или декларации о начале строительства. Следовательно, под объектами капитального строительства нужно понимать те здания и сооружения, которые строятся на основании разрешений на строительство (уведомлений о начале строительства).

Что касается соотношения между понятием «объект капитального строительства» и «недвижимая вещь», то следует отметить отсутствие полного соответствия.

Во-первых, указанные понятия разные по своему объему: недвижимой вещью является не только постройка, но и земельный участок, и образованные из постройки помещения, и машино-места.

Во-вторых, указанные понятия применяются для разных целей. Используемое в градостроительном законодательстве понятие «объект

капитального строительства» применяется прежде всего для описания общественных отношений в ходе строительства здания или сооружения, его ремонта, реконструкции (часть 1 статьи 4 ГрК РФ). В то же время гражданское законодательство употребляет понятия «недвижимая вещь», «недвижимость», «недвижимое имущество» для определения зданий и сооружений как вещей, по поводу которых возникают права и обязанности участников гражданского оборота. При этом представляется возможным отождествить оба понятия, когда они применяются к уже построенному зданию (сооружению). Другими словами, вероятность признания капитального объекта после завершения его строительства объектом недвижимости (или образования из него объекта недвижимости) весьма высока, в то время как некапитальная постройка, как правило, не становится недвижимостью. Эти доводы подкреплены решениями Верховного Суда Российской Федерации (далее - ВС РФ).

В частности, в определении от 22 декабря 2015 г. по делу № 304-ЭС15-11476. А27-18141/2014 при решении вопроса о признании вещи недвижимостью предлагалось представить доказательства возведения здания в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил. В определении от 1 апреля 2019 г. № 309-ЭС19-2232 было указано, что дополнительным признаком недвижимой вещи является признак самостоятельности недвижимой вещи. Указанные выводы ВС РФ позволяют сделать заключение, что для признания объекта недвижимостью нужны такие же условия, что и для признания здания (сооружения) объектом капитального строительства: наличие разрешения (уведомления) о строительстве и наличие самостоятельной хозяйственной ценности, т.е. возможности быть отдельным предметом в гражданском обороте.

Учитывая изложенное, представляется, что строения и сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию, относятся к объектам капитального строительства и с большой степенью вероятности - к объектам недвижимости.

Некапитальная постройка, то есть сооружение, которое не имеет прочной связи с землей и конструктивные характеристики которого позволяют осуществить его перемещение и (или) демонтаж, последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения его основных характеристик (в том числе киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения) можно отнести, с точки зрения гражданского права, к делимым улучшениям.

Что касается улучшений земельного участка, которые ГрК РФ не признает ни объектами капитального строительства, ни объектами некапитального строительства, то гражданское право их с большей вероятностью считает неотделимыми улучшениями (составными частями) земельного участка.

Согласно Перечню видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300 (далее - постановление № 1300), использование земель и земельных участков без предоставления и установления сервитута может осуществляться с целью размещения объектов, для большинства из которых предусмотрено условие об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство, то есть являющихся либо неотделимыми улучшениями земельного участка, либо некапитальными объектами.

В силу пункта 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности также могут быть установлены дополнительные случаи, когда получение разрешения на строительство не требуется.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, объекты, попадающие под регулирование части 17 статьи 51 ГрК РФ, не могут являться объектами капитального строительства.

Обращаем внимание на мнение ВС РФ, изложенное в определении от 2 августа 2019 г. № 306-ЭС19-12084, согласно которому земельным законодательством и постановлением № 1300 не предусмотрено в качестве основания для использования публичных земель в особом порядке (без их предоставления) строительство капитальных объектов.

Учитывая изложенное, в случае если объекты, речь о которых идет в обращении, построены и введены в эксплуатацию с получением разрешительной документации, т.е. как объекты капитального строительства, то такие объекты с большей степенью вероятности относятся к объектам недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что ранее позиция Департамента недвижимости относительно критериев отнесения отдельных видов объектов к недвижимому имуществу была изложена в письме от 11 октября 2016 г. № Д23и-4847 (размещено в сети «Интернет» а также в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс») и исходит из того, что сооружения, построенные и введенные в эксплуатацию с получением разрешительной документации, т.е. как объекты капитального строительства, с большой степенью вероятности относятся к объектам недвижимости.

Также для сведения сообщаем, что в целях полноценного вовлечения в гражданский оборот объектов недвижимого имущества, совершенствования вопросов их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них Минэкономразвития России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и с участием представителей предпринимательского сообщества разработаны и внесены в Правительство Российской Федерации проекты федеральных законов «О внесении изменений в гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом

имуществе» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе», направленные на совершенствование сложившегося гражданского оборота недвижимости.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
· М.В.БОЧАРОВ

13. Информационное письмо Министра России от 10.02.2020 № 4155-ОД/08 по вопросу определения объекта капитального строительства.

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение по вопросу определения объекта капитального строительства и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкованию нормативных правовых актов.

Вместе с тем по существу заданных вопросов Департамент полагает возможным сообщить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 17 статьи 51 Кодекса установлены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется.

Согласно части пятой статьи 76 Конституции Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральному закону, принятому в соответствии с частями первой и второй статьи 76 Конституции Российской Федерации; в случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

Таким образом, субъекты Российской Федерации могут установить иные случаи, когда не требуется получение разрешения на строительство, но не противоречащие федеральному законодательству в области Кодексу.

Исходя из норм Кодекса, если не требуется разрешение на строительство, то это не означает, что не требуется изготовление проектной документации (исключение составляет объект индивидуального жилищного строительства (часть 3 статьи 48 Кодекса)).

В соответствии с пунктом 3 части 17 статьи 51 Кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Вместе с тем Кодекс не содержит определение понятия «объект вспомогательного использования».

Согласно пункту 10 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - Технический регламент о безопасности зданий и сооружений) к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Дополнительно Департамент сообщает, что идентификация зданий и сооружений (объектов капитального строительства) осуществляется в соответствии с требованиями статьи 4 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений.

Указанная идентификация, в том числе, осуществляется по следующим признакам:

- 1) назначение;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность.

Идентификация здания или сооружения по признакам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 статьи 4 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, должна проводиться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно части 11 статьи 4 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений идентификационные признаки, предусмотренные частью 1 статьи 4 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений, указываются:

- 1) застройщиком (заказчиком) - в задании на выполнение инженерных изысканий для строительства здания или сооружения и в задании на проектирование;

- 2) лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, - в текстовых материалах в составе проектной документации, передаваемой по окончании строительства на хранение собственнику здания или сооружения.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
О.А.ДАШКОВА

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

1. Росреестр развивает электронные сервисы.

Единый сервисный сайт для получения услуг в сфере недвижимости запустила Федеральная кадастровая палата Росреестра. На обновленном портале представлены три главных направления — сервис по заказу выписок из ЕГРН в режиме онлайн, выход на Публичную кадастровую карту и Удостоверяющий центр. Новый ресурс полностью разработан без привлечения бюджетных средств и призван объединить сервисы и услуги рынка недвижимости.

Глава Федеральной кадастровой палаты (ФКП) Павел Тухтасунов отметил, что Росреестр и ФКП сегодня оказывают более двух десятков различных услуг, и запуск нового сайта значительно сократит время заявителя на поиск нужной информации.

Росреестром сегодня разработан и реализуется комплекс мероприятий по повышению доступности и качества сервисов. Так, за прошедший год сократилось время оказания государственных услуг. По итогам 2019 года специалисты Росреестра оказывают 4 услуги в сегменте, еще в 2018 году за это время оказывались только 3 услуги. Всего по итогам 2019 года ведомством предоставлено 92 млн. услуг в учётно-регистрационной сфере. При этом 64,4% заявлений об осуществлении учётно-регистрационных действий и запросов о выдаче информации из ЕГРН поступило в электронном виде. На предоставление услуги по кадастровому учёту и (или) регистрации прав за истекший период 2019 г. поступило 5 млн. заявлений, при этом в электронном виде поступило 1,2 млн. заявлений (в 2018 г. - более 6 млн. заявлений, в электронном виде – 1 млн. заявлений).

Из общего числа учётно-регистрационных действий, совершенных в 2019 году, на регионы, в которых ведение ЕГРН осуществляется посредством ФГИС ЕГРН, приходится 24 млн. (22 млн. по предоставлению сведений из ЕГРН и 2 млн. по кадастровому учёту и (или) регистрации прав) (25,6%).

Кроме того, Росреестр работает над созданием централизованной супервитрины хранения среза данных ФГИС ЕГРН, которая позволит реализовать требования Национальной системы управления данными и оперативно предоставлять сведения и данные, предназначенный для формирования аналитической отчётности.

2. Внедрение ФГИС ЕГРН качественно повысит уровень услуг в сфере недвижимости.

Взаимодействие Росреестра и кадастровых инженеров обсудили в ходе встречи руководитель Росреестра Олег Скуфинский и президент Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» Виктор Котлов. Стороны рассмотрели вопросы сотрудничества, включая взаимодействие с деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Президент Ассоциации рассказал об основных итогах работы за 2019 год, а также планах по реализации полномочий ассоциации, установленных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Олег Скуфинский заявил, что в 2020 году приоритетная задача Росреестра – завершение перехода всех регионов России на работу в новой информационной системе ФГИС ЕГРН (федеральная государственная информационная система Единого государственного реестра недвижимости). Так, переход осуществлен в 51 регионе, в оставшихся 34 регионах он будет завершён в этом году, включая Москву и Московскую область. Условием стабильного функционирования ФГИС ЕГРН является надёжная вычислительная инфраструктура. Для согласования этого решения с Минкомсвязи России потребовалось более года и сейчас все монтажные работы в новых центрах обработки данных (ЦОД) Росреестра завершены. Кроме того, готовится запуск обновленного портала Росреестра. При этом глава ведомства подчеркнул, что особо важно повысить качество услуг, предоставляемых самими кадастровыми инженерами, чтобы минимизировать ошибки в документах.

«Мы осознаём ответственность, которая лежит на наших специалистах, и как важно повысить качество выпускаемых ими документов. По нашим ожиданиям завершение внедрения ФГИС ЕГРН на всей территории страны позволит улучшить качество сервисов и работу с кадастровыми инженерами», - сказал президент Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров».

Стороны договорились в ходе очередного заседания Общественного совета при Росреестре рассмотреть актуальные вопросы деятельности кадастровых инженеров, а также уточнить дорожную карту сотрудничества.

Справка.

Ранее представители Росреестра в ходе работы Съезда кадастровых инженеров в ноябре 2019 года обратили внимание участников на необходимость соблюдения стандартов и правил профессиональной деятельности кадастровых инженеров, а также отметили динамику снижения количества решений о приостановлении кадастрового учёта и регистрации прав, связанных с подготовленными кадастровыми инженерами документами (5,3 тыс. за 9 месяцев 2019 г. против 14,7 тыс. за тот же период 2018 г.).

3. Законопроект о «Гаражной амнистии» внесен в Правительство России.

В Правительство Российской Федерации внесен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены».

Документ разрабатывался Минэкономразвития России совместно с Росреестром в течение двух лет. При подготовке законопроекта велась

работа с органами власти в субъектах Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, незарегистрированными являются более чем 3,5 млн. гаражей по всей стране. Из-за отсутствия правоустанавливающих документов граждане годами не могли оформить объекты, а сами постройки из-за отсутствия в законе определения «гараж» не учитывались, потому количество фактически существующих, но не оформленных в установленном порядке объектов значительно выше.

Ранее глава Росреестра, ныне заместитель Председателя Правительства Российской Федерации Виктория Абрамченко сравнивала предлагаемые меры с «дачной амнистией», которая существенно упростила порядок оформления собственности для граждан. По ее мнению, «гаражная амнистия» облегчит жизнь более 4,5 млн. автовладельцам.

Минэкономразвития России предложило особый механизм оформления прав граждан на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, построенные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, или принадлежащие гражданам машино-места, расположенные в коллективном гараже.

Законопроектом устанавливается перечень документов, подтверждающих владение гражданином таким объектом гаражного назначения: например, длительное добросовестное пользование, выплата пая в гаражном кооперативе, ранее полученное разрешение на распределение гаража, документы, подтверждающие оплату различных платежей при эксплуатации, ранее полученные документы о технической инвентаризации и другое. Кроме того, субъекты Российской Федерации наделяются полномочиями по установлению дополнительного перечня документов, которые позволят гражданам приобрести право на земельный участок.

Согласно законопроекту, вступление в силу нового порядка ожидается в 2021 году.

4. С 2020 года изменился порядок образования земельных участков.

Управление Росреестра по Новосибирской области сообщает, что с 1 января 2020 года образование земельных участков на территории садоводческого или огороднического товарищества возможно на основании утвержденного проекта межевания территории. До указанной даты земельные участки подлежали образованию на основании проекта организации и застройки.

Для образования земельных участков на территории ведения огородничества достаточно утвержденного проекта межевания территории. На территории ведения садоводства помимо проекта межевания необходимо подготовить и утвердить проект планировки территории.

Проект плана провозки и проект межевания территории подготавливаются не только для образования земельных участков, но и для размещения садовых и жилых домов.

Указанные документы территориального планирования до их утверждения должны быть одобрены решением общего собрания членов товарищества.

Утверждение документов территориального планирования является функцией Министерства строительства Новосибирской области или администраций районов Новосибирской области.

Данное правило не распространяется на садоводческие и огороднические товарищества если земля была предоставлена до 30 октября 2006 года. В этом случае образование земельных участков садоводов и огородников допускается на основании схемы расположения, утвержденной Министерством строительства Новосибирской области или администрацией районов Новосибирской области.

5. В Новосибирске состоялось заседание рабочей группы по вопросам границ.

Представитель управления Росреестра по Новосибирской области принял участие в заседании рабочей группы, состоявшейся 19 февраля 2020 года в Министерстве строительства Новосибирской области. Деятельность рабочей группы направлена по взаимодействию по решению вопросов внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах Новосибирской области, границ муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон.

По состоянию на 01.01.2020 в Новосибирской области в ЕГРН внесены сведения о границах всех 490 муниципальных образований, 858 населенных пунктов (50,0%), 664 территориальных зон (9,5%).

Совместно с представителями Министерства строительства, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области, ГБУ НСО «Фонд пространственных данных Новосибирской области» членами рабочей группы рассмотрены вопросы наполнения ЕГРН сведениями о границах между Новосибирской областью и соседними субъектами, границах населенных пунктов и территориальных зон, измененных границах муниципальных образований.

В ходе заседания стороны обсудили вопросы по подготовке данных сведений, проблемные вопросы внесения границ указанных территорий в ЕГРН при наличии пересечений с границами лесничеств и земельных участков, технические вопросы, рассмотрели и обсудили проект соглашения об установлении границ между Новосибирской областью и Кемеровской областью-Кузбассом, подчеркнул важность межведомственного взаимодействия.

«Наличие в ЕГРН сведений о границах позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении государственного кадастрового учета земельных участков, что повышает защищенность

имущественных прав субъектов, юридических лиц и граждан, – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева. – Актуальная информация о границах способствует эффективному управлению территориями и земельными ресурсами региона, увеличивает его инвестиционную привлекательность».