



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

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

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

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

1. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Принятым законом, в частности, устанавливается:

режим непрерывного надзора за проведением государственной кадастровой оценки Росреестром, в том числе на предмет ее соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке;

персональная ответственность руководителей государственных бюджетных учреждений субъектов РФ, осуществляющих определение кадастровой стоимости, за качество принимаемых решений по заявлениям заинтересованных лиц об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вплоть до расторжения трудового договора;

возможность подачи заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в течение пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

Определено, в числе прочего, что кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, послужившие основанием для принятия такого решения.

Также предусматривается ежегодный расчет по субъектам РФ индекса рынка недвижимости в целях изменения кадастровой стоимости в случае его существенного изменения в сторону понижения более чем на тридцать процентов.

Установлено, что в 2022 году во всех субъектах РФ должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков, а в 2023 году - государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, в обоих случаях без

учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

Настоящий федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Информационное письмо Росреестра от 31.07.2020 № 13-6775-АБ/20 по вопросу применения положений Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа».

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение по вопросу применения положений Федерального закона от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее - Закон № 106-ФЗ), сообщает следующее.

Как следует из части 5 статьи 6 и части 5 статьи 7 Закона № 106-ФЗ требование заемщика об изменении условий договора, предусматривающее приостановление исполнения заемщиком своих обязательств (далее - требование), представляется кредитору способом, предусмотренным договором, или с использованием средств подвижной радиотелефонной связи с абонентского номера, информация о котором предоставлена заемщиком кредитору. Кредитор обязан обеспечить возможность получения от заемщика требования с использованием средств подвижной радиотелефонной связи.

Согласно положениям частей 6, 7 Закона № 106-ФЗ для случаев обеспечения кредитных договоров ипотекой, условия которых были изменены в соответствии с положениями указанного закона, кредитор обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке, а также обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 102-ФЗ).

Вместе с тем, положениями статьи 23 Закона № 102-ФЗ (в том числе в редакции Закона № 106-ФЗ) предусмотрено, что внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления залогодержателя о внесении изменений в записи ЕГРН с предъявлением:

- оригинала требования;
- оригинала кредитного договора (договора займа);
- согласия залогодателя в письменной форме (если залогодатель является третьим лицом);
- документальной закладной, если права залогодержателя удостоверялись закладной (пункт 1.1 статьи 13.1 Закона № 102-ФЗ) с

одновременным представлением соглашения об изменении условий закладной.

Таким образом, внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке, исходя из требований действующей редакции Закона № 102-ФЗ, не может осуществляться на основании требования, направленного посредством средств подвижной радиотелефонной связи с абонентского номера заемщика.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ

3. Информационное письмо Росреестра от 03.08.2020 № 14-6833-ГЕ/20, содержащее копию письма Департамента жилищной политики Минстроя России от 24.07.2020 № 28727-ОК/07 по вопросу, касающемуся заключения первого договора участия в долевом строительстве после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства – предмет данного договора.



**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

03.08.2020 № 14-6833-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

Учитывая установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038 полномочия Минстроя России по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копию письма Департамента жилищной политики Минстроя России от 24.07.2020 № 28727-ОК/07 по вопросу, касающемуся заключения первого договора участия в долевом строительстве после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в котором расположен объект долевого строительства – предмет данного договора.

Приложение: на 2 л.

Г.Ю. Елизарова

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

1. Комментарий Росреестра по вопросам особенностей изменения условий кредитного договора.

В связи со вступлением в силу Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» заемщикам по договорам займа предоставлено право не позднее 30 сентября 2020 года обратиться к кредитору с требованием об изменении условий такого договора, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств на срок, определенный заемщиком.

Условия договора займа считаются измененными на время «каникул» со дня направления кредитором заемщику уведомления о его соответствии условиям льготного периода. После подтверждения установления льготного периода кредитор обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке. Если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную.

В этом случае для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке в регистрирующий орган представляются: заявление кредитора по кредитному договору, обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии со статьями 6, 7 Федерального закона № 106-ФЗ; требование заемщика (-ов), указанных в статьях 6 и 7 Федерального закона № 106-ФЗ, о предоставлении льготного периода; уведомление кредитора о подтверждении льготного периода (при наличии).

При этом в соответствии с нормами Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», учитывая также положения Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», заявитель должен предоставлять в орган регистрации прав оригинал требования заемщика о предоставлении ему льготного периода или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заемщика (если такой способ предусмотрен кредитным договором).

Игнорирование государственным регистратором требований федерального закона является нарушением.

В мае 2020 года в Росреестр поступало письмо Банка России относительно применения пункта 1.1 статьи 13.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом норм Закона № 106-ФЗ (части 31, 32 статьи 6, части 14, 15 статьи 7). Служба в

ответе на запрос направила пояснения, основанные на указанных требованиях федерального законодательства.

До настоящего момента в центральный аппарат Росреестра массово не поступали обращения (жалобы) от заемщиков по данной проблематике. В ответ на письмо Ассоциации Российских Банков Служба также намерена запросить конкретную информацию по прецедентам, на которые указано в письме, для того чтобы детально разобраться в каждой ситуации и оказать возможную поддержку заявителям в рамках действующего законодательства.

Ведомство системно взаимодействует с кредитными организациями в части повышения качества предоставления государственных услуг. В случае затруднений заявитель может обратиться на горячую линию Росреестра или в территориальный орган своего региона. Адреса и контактные телефоны размещены на официальном сайте ведомства.

2. В России вступили в силу поправки в закон об участии в долевом строительстве.

Президент России Владимир Путин подписал поправки в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части усиления защиты прав участников строительства. В законе нашли свое отражение предложения Росреестра о внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Закон подписан 13 июля.

В законе усовершенствован механизм взаимодействия Росреестра с застройщиками, отрегулирована процедура правовой экспертизы документов, что положительно скажется на строительной отрасли в целом. Застройщики во многом смогут избежать задержек с вводом объектов в эксплуатацию, и как следствие – в срок отдать ключи собственникам квартир.

Как отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, в законе четко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства (или образованные в ходе перепланировки помещения). «Мы ограничили экспертизу проверкой документов на соответствие сведений, указанных в техническом плане и разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (или акте приемочной комиссии, который подтверждает завершение перепланировки). Это сделает процедуру более прозрачной и удобной, сэкономит у застройщиков время и избавит от лишних трат», - сказал глава ведомства.

По его словам, также для застройщиков существенно будут сокращены основания для приостановок и отказов при государственном кадастровом

учете и регистрации прав. «Законом исключены ситуации, при которых застройщики сталкиваются с разной правоприменительной практикой относительно допустимого отклонения параметров построенного объекта от проектной документации. В документе прописана возможность ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства при разнице (до 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Правило будет действовать при условии соответствия количества этажей, помещений и машино-мест в здании первоначально запланированным показателям», - сообщил глава ведомства.

Кроме того, застройщик после передачи квартиры участнику долевого строительства теперь сможет подать документы от его имени на регистрацию без доверенности, что избавит будущего собственника от необходимости самостоятельно обращаться в Росреестр. Вторая новелла касается прекращения возникшего на основании договоров долевого участия в строительстве залога на земельный участок под многоквартирным домом в момент кадастрового учета такого дома. Это заметно упростит передачу от застройщиков земельных участков, которые по закону относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Росреестр проанализировал эффективность использования земель для их вовлечения в жилищное строительство.

Росреестр по поручению Председателя Правительства РФ М.В. Мишустина провёл анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. Работа проведена в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», в соответствии с которым к 2024 году предусмотрено вовлечь в жилищное строительство земельные участки общей площадью 50,3 тыс. га.

Руководитель ведомства Олег Скуфинский заявил, что такая задача в масштабах страны была реализована впервые и в беспрецедентно короткие сроки. Сведения о незастроенных земельных участках и территориях, которые можно быстро вовлечь в оборот, планируется предоставить гражданам и предпринимателям в рамках сервиса «Земля для стройки». В настоящий момент Росреестр создает технологию по отображению земель на Публичной кадастровой карте.

Данный сервис будет реализован в рамках эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости, предусмотренного поручением Председателя Правительства РФ.

По итогам анализа были определены 733 населенных пункта во всех субъектах РФ и прилегающую к ним территорию с наиболее высоким спросом на жилую недвижимость (численность проживающего населения – более 88,5 млн человек). Для этого на базе территориальных управлений Росреестра были созданы оперативные штабы, в которые вошли представители федеральных, региональных органов власти и профессиональные участники рынка недвижимости.

Анализ показал возможность потенциального вовлечения в оборот под жилищное строительство 5 560 земельных участков и территорий общей площадью 107,18 тыс. га, что в два раза превышает целевой показатель нацпроекта. Из них более 3 058 земельных участков площадью 40,56 тыс. га подходят для строительства многоквартирных домов и 2 502 участка площадью 66,62 тыс. га – для индивидуального жилищного строительства.

Результаты также были направлены в Минстрой России и АО «ДОМ.РФ» для повышения эффективности вовлечения участков и территорий в жилищное строительство.

«В рамках эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости также будет реализован проект "Земля просто", который позволит с помощью цифровых технологий каждому жителю нашей страны, каждому предпринимателю просто и безбарьерно брать землю. Можно будет выбрать подходящий свободный земельный участок, получить о нем сведения, направить заявку на регистрацию, рассчитать потенциальную стоимость, спрогнозировать будущие налоги и сборы. Данный сервис упростит и ускорит процесс вовлечения в оборот государственной и муниципальной земли и иных объектов недвижимости», - заявил Скуфинский.

Эксперимент по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости будет проведен в отдельных субъектах в 2020 – 2021 гг. В 2022 году планируется тиражировать проект на территории других регионов по мере их готовности, сообщили в Росреестре.

Проект постановления Правительства РФ находится на стадии общественного обсуждения.

4. Результаты Нацрейтинга инвестиционного климата рассмотрены в Новосибирске.

Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова приняла участие в заседании рабочей группы по улучшению показателя Национального рейтинга инвестиционного климата в регионе.

В ходе мероприятия, которое состоялось 20 августа в Правительстве Новосибирской области, рассмотрены результаты работы региональных министерств и ведомств в 2020 году по улучшению показателей Новосибирской области в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации.

В 2020 году Новосибирская область сохраняет 19 место в стране, лидируя среди 10 регионов Сибирского федерального округа.

Управление Росреестра по Новосибирской области принимает активное участие в данной работе в части принятия мер по повышению эффективности процедур по регистрации прав и кадастровому учету.

Участниками рабочей группы намечены мероприятия по улучшению инвестиционного климата в Новосибирской области, которые будут сформулированы в новой «дорожной карте» на 2020-2021 годы.

5. В Новосибирской области ежегодно сокращаются площади сельскохозяйственных земель.

Земли, находящиеся в пределах Новосибирской области, составляют ее земельный фонд.

Новосибирским Росреестром ежегодно проводится систематизация таких сведений, так как структура земельного фонда изменяется по категориям земель и угодьям.

Площадь земель Новосибирской области составляет 17775,6 тыс.га.

В земельном фонде области преобладают земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают 11127,1 тыс.га и составляют 63% от общей площади региона.

«В площадь земель сельскохозяйственного назначения входят земли, предоставленные сельскохозяйственным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям для сельскохозяйственного производства и научно-исследовательских целей, для ведения крестьянского хозяйства, для садоводства, огородничества, дачного хозяйства, животноводства, сенокосения и пастбы скота. Основная часть земель – это земли собственников земельных долей, которых в области насчитывается более 250 тысяч, – поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева. – При этом площадь сельскохозяйственных земель ежегодно сокращается в процессе их перевода в другие категории».

Так, в 2019 году в Новосибирской области площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась за счет перевода земельных участков под лесными насаждениями в земли лесного фонда, земельных участков под промышленными объектами и дорогами в земли промышленности, земельных участков, на которых расположены гражданские захоронения – в земли особо охраняемых территорий и объектов.

За последние три года площадь земель сельхозназначения уменьшилась на 16,8 тыс.га, в сравнении с 2017 годом, когда земли сельхозназначения составляли 11143,9 тыс.га.

В землях сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения) (69%), несельскохозяйственные земли под лесами, лесными насаждениями, под водой, под зданиями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, болотами, прочими землями занимают 31% земель.

По состоянию на 1 января 2020 года в земельном фонде Новосибирской области большая часть – это земли сельскохозяйственного назначения, 26% площади всей территории области или 4616,1 тыс.га, занимают леса, преобладающие в северной части региона.

Значительная часть земель Новосибирской области относится к землям запаса – 1041,2 тыс.га (6%).

Меньшие площади занимают земли водного фонда – 595 тыс.га (3%), земли населенных пунктов – 267,5 тыс.га (1%), земли промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – 125,9 тыс.га (1%), земли особо охраняемых территорий и объектов – 2,8 тыс.га.

Подробнее с информацией о состоянии земель в Новосибирской области жители региона могут ознакомиться на официальном сайте Росреестра на региональной странице Управления Росреестра по Новосибирской области в разделе «Открытая служба / Статистика и аналитика / Землеустройство и мониторинг земель / Мониторинг земель».