

Новости законодательства

1. Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

До 31 декабря 2022 года включительно установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В частности:

срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию;

требования о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков подлежат удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления участником долевого строительства;

если иное не предусмотрено соглашением между застройщиком и участником долевого строительства, застройщик возмещает участнику долевого строительства расходы по оплате услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра подтвердил наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

2. Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»

Установлен особый порядок подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию.

Реализованы положения Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В частности:

на один год продлевается срок действия разрешений на строительство объектов капитального строительства, срок действия которых истекает в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 августа 2022 г.;

на один год продлевается установленный Градостроительным кодексом РФ срок использования указанной в градостроительном плане земельного участка информации для целей подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства и внесения в него изменений, в случае если указанный срок истекает в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2023 г.

3. Постановление Правительства РФ от 06.04.2022 № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков»

Установлены правила выдачи разрешений на строительство на смежных земельных участках объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами.

Приводится в числе прочего перечень документов, прилагаемых к заявлению, определены органы, уполномоченные на выдачу разрешения, регламентирован порядок рассмотрения поступивших заявления и документов.

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках и градостроительных планов таких земельных участков может осуществляться в случае совокупности следующих условий:

указанные земельные участки являются смежными;

указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или) на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования;

указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

4. Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году».

Упрощен порядок предоставления земельных участков российским гражданам и организациям.

Так, в частности, установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам или юридическим лицам в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения в условиях введенных ограничительных мер

со стороны иностранных государств и международных организаций, перечень которой устанавливается регионом.

Кроме того, в том числе допускается продажа гражданину без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения ЛПХ за границами населенного пункта, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и предоставленных в аренду гражданину, при условии отсутствия информации о выявленных и неустранимых нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка.

5. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

Обновлены форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений.

Приказ вступает в силу со дня признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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».

В течение 9 месяцев с даты вступления в силу нового Приказа для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и/или регистрации прав могут быть представлены технические планы, подготовленные и подписанные УКЭП кадастрового инженера в соответствии с формой и требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до дня вступления в силу Приказа.

6. Приказ Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»

Утверждена форма декларации об объекте недвижимости, требования к ее подготовке, составу содержащихся в ней сведений.

Вступает в силу с даты признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России 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» (зарегистрирован Минюстом России 2 марта 2016 г., регистрационный № 41304) с изменениями, внесенными приказами Минэкономразвития России от 1 ноября 2016 г. № 689 (зарегистрирован Минюстом России 12 декабря 2016 г., регистрационный № 44677), от 9 августа 2018 г. № 418 (зарегистрирован Минюстом России 8 октября 2018 г.,

регистрационный № 52351), от 14 декабря 2018 г. № 710 (зарегистрирован Минюстом России 29 января 2019 г., регистрационный № 53615), от 26 марта 2019 г. № 166 (зарегистрирован Минюстом России 8 июля 2019 г., регистрационный № 55172), от 25 сентября 2019 г. № 592 (зарегистрирован Минюстом России 27 декабря 2019 г., регистрационный № 57021)

7.Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Начало действия документа - 16.03.2022.

Росреестром актуализированы форма и состав сведений акта обследования, а также требования к подготовке акта обследования

До 16 декабря 2022 года для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены акты обследования, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера в соответствии с ранее действовавшей формой и требованиями к подготовке акта обследования.

Утрачивает силу аналогичный Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861.

Было	Стало
<p>Правообладатели объектов недвижимости сталкивались с проблемой отсутствия документов, подтверждающими фактическое завершение сноса зданий, сооружений, а также документов, являющихся основанием для осуществления такого сноса. Данные документы далеко не всегда могли быть представлены заявителями, в том числе в связи с тем, что объекты недвижимости могли прекратить существования задолго до подготовки акта обследования.</p>	<p>Определен исчерпывающий перечень документов, включаемых в состав акта обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии в распоряжении у заказчика кадастровых работ и кадастрового инженера. При отсутствии таких документов подготовка акта обследования осуществляется без учета таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением.</p> <p>В этом случае в акте обследования (в реквизите «Заключение кадастрового инженера») указывается причина неиспользования данных документов. Кроме того, установлена возможность включения в состав акта обследования не электронных образов документов, а «ссылок» на опубликованные и размещенные на официальных сайтах органа государственной власти, органов местного самоуправления или органов судебной власти документов либо «ссылок» на документы, если они доступны в государственных или муниципальных информационных ресурсах.</p>

8. Приказы Росреестра от 26.11.2021 № П/0546, № П/0547, № П/0548, № П/0549 и № П/0550.

Вступили в силу с 3 апреля 2022.

Вступили в силу приказы Росреестра:

- от 26.11.2021 № П/0546, которым утверждены порядок и способы направления уведомлений о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также формы таких уведомлений;

- от 26.11.2021 № П/0547, которым утвержден порядок направления Росреестром уведомлений о внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия, уведомлений об отказе во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, уведомлений о внесении в ЕГРН сведений в уведомительном порядке, уведомлений о внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, уведомлений о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, в связи с размещением которого была установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории;

- от 26.11.2021 № П/0548, которым утвержден порядок направления Росреестром уведомления о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения, порядок и способы направления Росреестром уведомления о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

- от 26.11.2021 № П/0549, которым утверждены порядок и способы направления Росреестром уведомлений участникам общей долевой собственности о внесенных в ЕГРН изменениях в части размеров принадлежащих им земельных долей, уведомлений участникам общей долевой собственности на земельный участок из земель с/х назначения о внесенных в ЕГРН изменениях в части размеров принадлежащих им земельных долей, уведомлений соответствующему органу, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на земельный участок или земельную долю, о государственной регистрации права собственности субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок или земельную долю;

- от 26.11.2021 № П/0550, которым утверждены формы уведомлений об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН и об исправлении реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, порядок направления таких уведомлений и уведомлений об отказе в исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, а также способы направления уведомлений об исправлении

реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка.

Утрачивает силу Приказ Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173 «Об утверждении порядков и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов».

9. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Установлено, что в течение 9 месяцев с даты вступления в силу настоящего приказа для осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены межевые планы, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, в соответствии с формой и требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу настоящего приказа.

Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу аналогичного Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921.

10. Проект Федерального закона № 97317-8 «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предлагается перенести с 1 сентября на 1 июня 2022 года срок вступления в силу закона о продлении «дачной амнистии».

Кроме того, в частности, законопроектом предлагается уточнить, что совершение сделки в нотариальной форме без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) в том числе является основанием для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственной регистрации права, без рассмотрения при наличии в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

11. Проект Федерального закона № 94578-8 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предлагается предоставить Правительству РФ дополнительные полномочия по регулированию в 2022 году особенностей выдачи ряда документов и согласований, необходимых для осуществления градостроительной деятельности и строительства. Законопроектом Правительство РФ также наделяется полномочием определять размер авансирования по договорам об оказании услуг и (или) о

выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в размере свыше 30 процентов.

Кроме того, законопроектом в числе прочего:

предусматривается уточнение понятия исчерпывающего перечня документов, необходимых застройщику для выполнения мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и устанавливается запрет требовать документы, находящиеся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления и подведомственных указанным органам организаций;

упрощается оформление прав граждан на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража, индивидуального жилищного строительства. Так, срок проведения кадастровых работ в отношении указанных земельных участков не должен превышать трех рабочих дней. Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанные земельные участки также не должны превышать трех рабочих дней или пяти рабочих дней, если заявление подано через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг;

исключается излишнее согласование строительства в границах приаэродромных территорий объектов капитального строительства, ненормируемых по уровню шума;

устанавливается, что в 2022 году при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах придорожных полос автомобильных дорог четвертой и пятой категорий согласование строительства, реконструкции объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса не требуется.

***Информационные письма и разъяснения в сфере государственного
кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав,
материалы судебной практики***

**1. Информационное письмо Росреестра от 24.03.2022
№ 01-2202-ТГ/22 о реализации Федерального закона от 26.05.2021 № 148-
ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной
регистрации недвижимости».**

**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.gov.ru>

24.03.2022 № 01-2202-ТГ/22

на № _____ от _____

Руководителям
территориальных органов
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

В связи с вступлением с 01.02.2022 в силу Федерального закона от 26.05.2021 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 148-ФЗ) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии доводит до сведения следующее.

В соответствии с Законом № 148-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости вносятся:

сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;

сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания.

При этом органы государственной власти и органы местного самоуправления в срок до 01.07.2022 обязаны направить в орган регистрации прав в форме электронных документов или электронных образов документов в соответствии со статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) принятые ими до дня вступления в силу Закона № 148-ФЗ решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания (статья 2 Закона № 148-ФЗ).

В целях реализации положений Закона № 148-ФЗ предусмотрена доработка федеральной государственной информационной системы ведения

ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН) (в части возможности приема и внесения сведений, предусмотренных пунктами 17.1 и 29 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, с учетом требований пункта 25 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, введенных в действие Законом № 148-ФЗ), а также XML-схем соответствующих выписок из ЕГРН. Срок реализации указанных мероприятий – III квартал 2022 г.

До завершения доработки ФГИС ЕГРН при поступлении от государственных органов власти и органов местного самоуправления сведений, предусмотренных пунктом 25 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, рекомендуется:

в записи кадастра недвижимости ЕГРН о здании в поле «Наименование здания» во вкладке «Характеристики здания» ФГИС ЕГРН указывать слова «Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или «Здание (жилой дом) признано непригодным для проживания», а также реквизиты решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, включая наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, принявшего такое решение (далее – Отметка № 1);

в записи кадастра недвижимости ЕГРН о помещении в поле «Наименование помещения» во вкладке «Характеристики помещения» ФГИС ЕГРН указывать слова «Жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» или «Жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признано непригодным для проживания», а также реквизиты решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции либо о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, включая наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, принявшего такое решение (далее – Отметка № 2);

вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены Отметка № 1 либо Отметка № 2.

После соответствующей доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых были внесены Отметка № 1 либо Отметка № 2, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

внести сведения, предусмотренные пунктами 17.1 и 29 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, в соответствующие реквизиты, предусмотренные ФГИС ЕГРН;

исключить в ФГИС ЕГРН из:

- поля «Наименование здания» вкладки «Характеристики здания» Отметку № 1;

- поля «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения» Отметку № 2.

Отмечаем, что Отметка № 1 либо Отметка № 2 будет отражаться в выписках из ЕГРН об объекте недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (в реквизите «Наименование»).

Настоящее письмо также размещено на внутреннем интернет-портале Росреестра в разделе «Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета».



Т.А. Громова

2. Информационное письмо Росреестра от 28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22 по вопросу реализации ст. 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты 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.gov.ru>

28.03.2022 № 14-2287-ТГ/22

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 относительно реализации статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 476-ФЗ), вступившего в силу 01.03.2022, сообщает.

Согласно указанной статье:

блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ, далее – ГрК), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании (часть 1);

в случае, если до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом № 476-ФЗ. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства

таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений (часть 3);

при изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки (часть 4);

решение, указанное в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, может содержать указание на решение таких собственников о разделе земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки. В этом случае **одновременно с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ**, в орган регистрации прав должно быть подано заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образуемые земельные участки с приложением документов, необходимых для осуществления таких государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для указанного в настоящей части раздела земельного участка (часть 5).

С учетом изложенного, в силу положений Закона № 476-ФЗ здание, помещение может быть признано жилым домом в случае соответствия признакам, предусмотренным пунктом 40 статьи 1 ГрК. Подготовка каких-либо заключений в данном случае Законом № 476-ФЗ не предусмотрена.

При этом до завершения соответствующей доработки федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (далее – ФГИС ЕГРН) при поступлении таких заявлений рекомендуется:

осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образуемые земельные участки (если решение собственников содержит указание о разделе земельного участка и представлено соответствующее заявление с межевым планом) и в отношении «помещений» (блоков) – государственный кадастровый учет изменений:

- вида объекта путем указания в поле «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», а также во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН слов «Объект недвижимости признан самостоятельным зданием с назначением «жилой дом» в силу части 1 статьи 16 Федерального закона

от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Отметка);

- вида разрешенного использования объекта на «дом блокированной застройки»;

сведения о наименовании помещения, содержащиеся в ЕГРН до внесения Отметки, исключить в соответствии с частью 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ;

связь земельного участка с «помещением», а также «помещения» с земельным участком указывать во вкладке «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН;

вести реестр (перечень) объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка, а также соответствующих земельных участков.

После доработки ФГИС ЕГРН в отношении всех объектов недвижимости, в сведения о которых была внесена Отметка, органу регистрации прав в течение пяти рабочих дней надлежит:

изменить вид объекта с «помещение» на «здание»;

указать назначение здания «жилой дом»;

указать связь с земельным участком (и земельного участка с объектом);

исключить Отметку из поля «Наименование помещения» вкладки «Характеристики помещения», вкладки «Дополнительные сведения» ФГИС ЕГРН.

Также органу регистрации прав в силу части 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ одновременно с указанными изменениями необходимо снять с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены объекты недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесена Отметка.

В форме заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приведенной в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, рекомендуется:

в реквизите 4 в числе прочего в графе «Дополнительная информация» указывать слова «здание с назначением – «жилой дом»;

в реквизите 5 отмечать строки «учет изменений в связи с:», «приведением вида объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства»;

в реквизите 14 «Примечание» указывать слова «в силу частей 1, 4 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Кадастровым инженерам предлагаем рекомендовать указывать связь блоков, учтенных в качестве помещений, с земельными участками в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана.

Территориальным органам Росреестра, Госкомреестру, Севреестру необходимо довести до уполномоченных органов настоящие рекомендации по заполнению соответствующих заявлений, межевых планов, а также информацию

4

о том, что до реализации во ФГИС ЕГРН технической возможности изменения вида объекта и его назначения в соответствии с частями 1, 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ исполнение указанных положений осуществляется путем внесения в сведения ЕГРН Отметки.

Настоящее письмо также размещено на внутреннем интернет-портале Росреестра в разделе «Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета».



Т.А. Громова

М.А. Базанова
983-40-40 (2277)

3. Информационное письмо Росреестра от 09.03.2022 № 13-00173/22 «О рассмотрении обращения».

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Исходя из положений пункта 8 части 6 статьи 30, частей 7, 8 статьи 30.1, пункта 3 части 5 статьи 30.3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», методическое обеспечение деятельности кадастровых инженеров должно осуществляться методическим органом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, в функции которого входит в том числе подготовка разъяснений для кадастровых инженеров.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 01.01.2017, далее - Закон № 315-ФЗ) в случае, если до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей долевой собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ, в редакции Закона № 315-ФЗ), а также зарегистрировать право собственности на машино-место. Для выдела в натуре доли в праве общей долевой собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников долевой собственности не требуется, если участник общей долевой собственности

представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

До прекращения права общей долевой собственности на помещение собственник машино-места, образованного в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, имеет право пользования имуществом, оставшимся после выдела машино-места и необходимым для прохода или проезда к машино-месту, и несет бремя содержания такого имущества в объеме, существовавшем до выдела машино-места, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (часть 4 статьи 6 Закона № 315-ФЗ).

Общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются объекты, образованные в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 315-ФЗ, прекращается со дня выдела в натуре доли последним участником долевой собственности и регистрации им права собственности на машино-место. Имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам, является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест (часть 5 статьи 6 Закона № 315-ФЗ).

Статьей 6 Закона № 315-ФЗ, Федеральным законом № 218-ФЗ не предусмотрено осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением площади помещения, в котором расположено машино-место, и из которого это машино-место образовано. Также обращаем внимание на правила установления границ и площади помещений, установленные частью 6 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ и пункта 11.1 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393.

В результате выдела доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, в натуре, остается имущество, которое является общим имуществом собственников помещений и (или) машино-мест, но при этом не отвечает критериям помещений, в связи с чем не подлежит государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Дополнительно отмечаем, что в часть 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения, согласно которым объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в

силу Закона № 315-ФЗ либо который был создан или создается на основании заключенного до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ договора участия в долевом строительстве или иного договора и права на который не зарегистрированы, признается машино-местом.

Также сообщаем, что отдельные вопросы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места, рассмотрены в письмах Минэкономразвития России от 02.06.2017 № ОГ Д23 6564, от 24.04.2019 № ОГ-Д23-3893.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН

***Новости информационных сайтов Минэкономразвития России,
Росреестра и Управления Росреестра по Новосибирской области***

1. Вопрос-ответ: как защищены данные собственников в реестре недвижимости?

Цифровизация позволила сделать нашу жизнь значительно комфортнее. Теперь с помощью онлайн-сервисов можно оплачивать коммунальные услуги, записываться на прием к врачу и даже управлять собственной недвижимостью. При этом вместе с технологиями развиваются и схемы обмана пользователей. Эксперты Росреестра пояснили, какие технологии используются в ведомстве для обеспечения сохранности информации и как собственники могут самостоятельно защитить сведения о своих объектах недвижимости.

Какими способами в Росреестре обеспечивается защита данных о праве собственности?

Современные технологии информационной безопасности позволяют оперативно выявить и пресечь постороннее вмешательство в электронные ресурсы Росреестра. Так, Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) размещена в территориально распределенных центрах обработки данных. Во ФГИС ЕГРН предусмотрено резервное копирование информации на всех уровнях, благодаря чему устраняются риски потери, искажения или недоступности информации.

Доступ к системе сотрудников ведомства строго регламентирован: во всех субъектах РФ есть определенное количество государственных регистраторов, доступ каждого из которых персонифицирован, в том числе с применением усиленной квалифицированной электронной подписи, что позволяет контролировать процесс работы в системе на каждом из этапов и допускать только легитимных пользователей.

Вместе с тем данные об имуществе, хранящиеся в электронной системе Росреестра, имеют многоуровневую систему защиты как от киберугроз, так и от потери и искажения данных. В частности:

- проводится шифрование сетевого трафика в сети Росреестра с использованием средств криптографической защиты информации на основе отечественных решений и российских алгоритмов шифрования;
- на регулярной основе проводится аудит системы на наличие ошибок и сбоев;
- на регулярной основе проводится анализ защищенности и выявления возможных векторов кибератак на информационные ресурсы Росреестра;
- проводится автоматизированное архивирование базы данных на современный комплекс системы хранения данных;
- налажена система ежедневного резервирования данных, которая гарантирует целостность и сохранность ЕГРН.

Специалистам по информационной безопасности известно, где и в каком виде хранятся данные, кто может получать к ним доступ и какие ресурсы используются системой в любой момент времени. Средства идентификации и контроля доступа в сочетании с непрерывным мониторингом данных гарантируют безопасность.

Кроме того, в Росреестре организована системная работа по повышению информационной безопасности среди сотрудников ведомства. В рамках недели информационной безопасности в декабре 2021 года более 800 работников Росреестра прошли обучение на курсе «Основы информационной безопасности».

Как защищены данные, получаемые с помощью электронных сервисов Росреестра?

Официальный сайт Росреестра работает по протоколу безопасного соединения HTTPS, используя SSL-сертификат. SSL-сертификат содержит данные об организации, её владельце и подтверждает их существование.

Использование сертификата безопасности для сайта гарантирует:

- целостность передаваемой информации. При транспортировке от сервера к браузеру данные не изменятся и не потеряются;
- Конфиденциальность. Применяемый уровень шифрования исключает доступ злоумышленников к информации.

Как собственники могут защитить свои данные и имущество?

Для защиты собственности специалисты рекомендуют **внести информацию об адресе электронной почты в ЕГРН**. В этом случае правообладатель может оперативно получать из Росреестра информацию о любых действиях с его недвижимостью.

Указать адрес электронной почты можно при подаче заявления на осуществление учетно-регистрационных действий. Для этого адрес электронной почты нужно указать в нужной графе заявления.

Если права уже зарегистрированы, но в ЕГРН отсутствует адрес электронной почты, подать заявление о внесении данных сведений можно в любом офисе МФЦ, в [личном кабинете на сайте Росреестра](#), а также по почте – в таком случае подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена.

Еще один способ защиты своей недвижимости – подача **заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие объекты недвижимости без вашего личного участия**. В ЕГРН будет внесена соответствующая запись, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Их возвратят обратно заявителю.

Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или

требование судебного пристава-исполнителя. В этом случае обозначенная выше запись в ЕГРН не учитывается.

Такое заявление можно подать в отделениях МФЦ, в [личном кабинете на сайте Росреестра](#) (в этом случае нужно иметь сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи), а также в офисах Федеральной кадастровой палаты (если заявление подается экстерриториально). Это можно сделать и по почте – тогда подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена.

Не стоит забывать о базовых правилах информационной безопасности:

- храните пароли и конфиденциальные данные в автономном режиме;
- проверяйте безопасность подключения к сайтам и используйте только защищенное соединение (в адресной строке браузера перед адресом сайта должен стоять зеленый замок и должно быть прописано HTTPS);
- оставляйте личные данные только на сайтах с защищённым соединением;
- защитите свои учетные записи с помощью надежных паролей и двухфакторной аутентификации, не используйте одинаковый пароль для разных ресурсов;
- ни в коем случае никому не сообщайте свои пароли и другие личные данные;
- не нажимайте на подозрительные ссылки и не заходите на подозрительные сайты;
- не открывайте вложения от неизвестных отправителей, а все вызывающие недоверие письма отправляйте в папку «спам»;
- своевременно обновляйте свое устройство и приложения;
- выбирайте сети с защищенным подключением и не используйте общественные сети Wi-Fi для передачи конфиденциальной информации;
- дважды проверяйте достоверность информации онлайн.

2. Росреестр: как провести сделку с участием лиц из недружественных стран.

Указами Президента РФ от 1 и 5 марта № 81 и № 95 на территории страны установлен особый порядок осуществления резидентами сделок с недвижимостью с участием лиц иностранных государств, совершающих недружественные действия в отношении России. Кого коснулись указы и как сейчас зарегистрировать право собственности на объект недвижимости – в материале Росреестра.

Для граждан РФ, в том числе имеющих вид на жительство в недружественной стране или двойное гражданство (при осуществлении сделок с лицами, не подпадающими под действие названных указов)

Все учетно-регистрационные действия с недвижимостью осуществляются в штатном режиме и в установленные законом сроки. Для

регистрации прав при осуществлении сделок с недвижимостью в Росреестре юридически значимым является наличие гражданства Российской Федерации.



ГРАЖДАНЕ РФ (В ТОМ ЧИСЛЕ С ВНЖ В НЕДРУЖЕСТВЕННОЙ СТРАНЕ ИЛИ ДВОЙНЫМ ГРАЖДАНСТВОМ)

При сделках с лицами, **НЕ** связанными с недружественными странами, процесс регистрации права собственности **НЕ** изменился



Для регистрации права собственности в Росреестре юридически значимым является **НАЛИЧИЕ** гражданства РФ



Дополнительные требования по наличию в договорах купли-продажи формулировки относительно иностранных лиц Росреестром **НЕ** предъявляются



Порядок подачи в Росреестр заявления о постановке объекта недвижимости на кадастровый учет и (или) регистрацию прав, а также перечень необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий документов не изменился. Дополнительных требований по наличию в договорах купли-продажи формулировки относительно иностранных лиц ведомством не предъявляются

Для физических лиц, связанных с недружественными странами

Согласно решению подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации, которую возглавил министр финансов РФ Антон Силуанов, физические лица, связанные с недружественными государствами, могут совершать сделки купли-продажи недвижимости с резидентами.



ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА, СВЯЗАННЫЕ С НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ СТРАНАМИ

**Без дополнительного разрешения
Правительственной комиссии* могут:**

Продавать недвижимое имущество резидентам. При этом денежные средства по сделке должны быть зачислены на счет типа «С»** в соответствии с указом Президента РФ № 95

Покупать недвижимость у резидентов

Заключать с резидентами договор участия в долевом строительстве, исполнять обязательства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с резидентами

* Правительственная комиссия по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ

** Счета типа "С" могут быть открыты нерезидентам юридическим лицам. Их имеют право открывать и вести только уполномоченные банки, имеющие разрешение Банка России

Решением подкомиссии разрешено:

- осуществление резидентами сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество, приобретаемое физическим лицом из недружественных стран;
- осуществление резидентами сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество, отчуждаемое (например, продажа) физическим лицом из недружественных стран при условии зачисления денежных средств по таким сделкам (операциям) на счет типа «С» (*порядок определен Указом Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами»*);
- заключение договоров участия в долевом строительстве, исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, которые заключаются (обязательства по которым исполняются) резидентами с физическими и юридическими лицами из недружественных России стран и территорий.

В данных случаях участники сделки могут сразу обратиться с пакетом документов на регистрацию в Росреестр без предоставления дополнительных разрешений на совершение сделки.

Для юридических лиц, связанных с недружественными странами

Без соответствующего разрешения Правительственной комиссии осуществлять сделки с недвижимостью могут юридические лица из

недружественных стран, если они отвечают одновременно следующим требованиям:

- *они находятся под контролем российских юридических лиц или физических лиц (конечными бенефициарами являются Российская Федерация, российские юридические лица или физические лица), в том числе в случае, если этот контроль осуществляется через иностранные юридические лица, связанные с такими иностранными государствами;*
- *информация о контроле над ними раскрыта российскими юридическими лицами или физическими лицами, названными в подпункте «а» пункта 12 Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95, налоговым органам Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.*



ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА, СВЯЗАННЫЕ С НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ СТРАНАМИ. ВАРИАНТ 1

**Без дополнительного разрешения
Правительственной комиссии* могут совершать сделки,
если данные юрлица одновременно:**

1 Находятся под контролем **российских** юрлиц или физлиц, в том числе если контроль осуществляется через иностранные юрлица, связанные с недружественными странами

2 Информация о контроле над ними **раскрыта** контролирующими российскими юрлицами или физлицами налоговым органам РФ

* Правительственная комиссия по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ

Данные юрлица при подаче заявления в Росреестр в пакете необходимых документов должны также предоставить подтверждение раскрытия информации о контроле над ними российскими юридическими

или физическими лицами налоговым органам Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Таким подтверждением является квитанция ФНС России о приеме электронного документа (при представлении документа в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или через личный кабинет налогоплательщика), отметка о принятии документа (при представлении документа на бумажном носителе непосредственно в налоговые органы) или почтовая квитанция с описью вложения с отметкой органа почтовой связи (при направлении документа по почте).



ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА, СВЯЗАННЫЕ С НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ СТРАНАМИ. ВАРИАНТ 1

Данные юрлица при подаче заявления в Росреестр должны предоставить подтверждение раскрытия информации о контроле над ними резидентами. Таким документом может быть:



квитанция ФНС России о приеме электронного документа (при представлении документа в электронной форме)



отметка о принятии документа (при представлении документа на бумажном носителе в налоговые органы)



почтовая квитанция с описью вложения с отметкой органа почтовой связи (при направлении документа по почте)

Застройщики могут разместить указанный документ в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). В таком случае дополнительно подавать его в Росреестр не нужно

Застройщикам рекомендовано размещать указанные выше документы (их скан-образы) о раскрытии информации о контроле над ними российскими юридическими лицами или физическими лицами в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). В случае наличия документов в ЕИСЖС дополнительно подавать их с пакетом документов в Росреестр не нужно.

Для юридических лиц, связанных с недружественными странами и не удовлетворяющими указанным требованиям, для осуществления сделки с недвижимостью необходимо получить разрешение от Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в

Российской Федерации. Порядок подачи заявления и выдачи разрешений [описан](#) на сайте Министерства финансов РФ.



ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА, СВЯЗАННЫЕ С НЕДРУЖЕСТВЕННЫМИ СТРАНАМИ. ВАРИАНТ 2

1 Юрлица, не удовлетворяющие условиям варианта 1, должны получить **разрешение на осуществление сделки от Правительственной комиссии***

2 Для этого необходимо подать заявление в Минфин РФ**. Документы могут быть представлены на бумажном носителе или в электронном виде с использованием электронной цифровой подписи

3 Разрешение необходимо приложить к пакету документов при подаче заявления на регистрацию прав в Росреестр

* Правительственная комиссия по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в РФ

** Порядок направления заявления и перечень прилагаемых документов указаны в пунктах 4-15 постановления Правительства от 6 марта 2022 года № 295

Для физических и юридических лиц иностранных государств, не входящих в перечень недружественных (при осуществлении сделок с лицами, не подпадающими под действие названных указов).

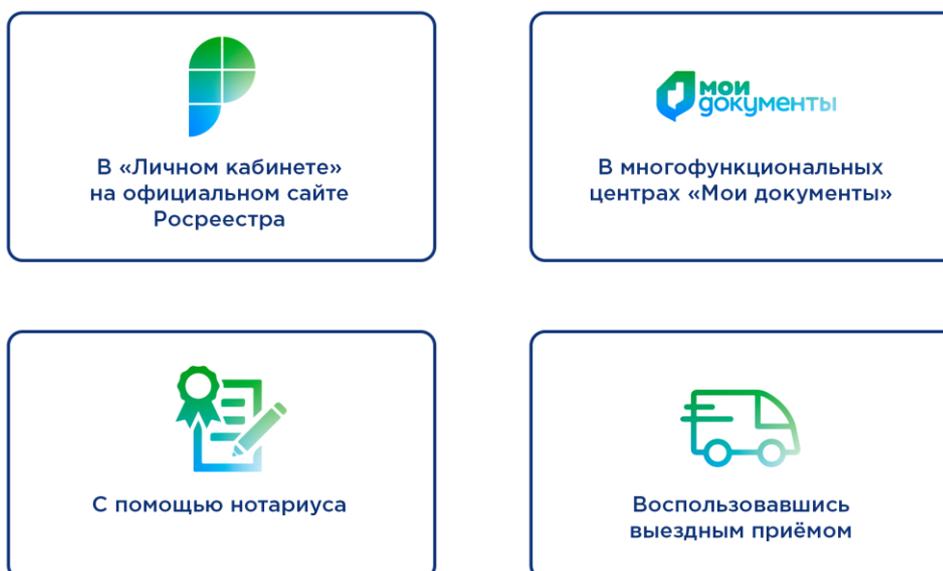
Введенный указами Президента РФ порядок осуществления сделок с недвижимостью не распространяется на сделки, осуществляемые (исполняемые) физическими и (или) юридическими лицами иностранных государств, не входящих в перечень недружественных. Таким образом, указанные категории лиц могут распоряжаться собственностью на территории РФ, не получая разрешение Правительственной комиссии.

Как зарегистрировать право собственности на объект недвижимости

Подать документы на регистрацию права собственности на недвижимость или поставить объект на кадастровый учет можно в «Личном кабинете» на официальном сайте Росреестра, в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы» и посредством веб-сервисов. Также подать документы можно с помощью нотариуса или воспользоваться выездным приёмом.



Подать документы на регистрацию права собственности на недвижимость или поставить объект на кадастровый учет можно:



3. Государственная пошлина за лицензирование геодезической и картографической деятельности отменена до конца 2022 года.

Управление Росреестра по Новосибирской области информирует, что 14 марта 2022 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 г. № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году».

До 31 декабря 2022 года отменена оплата государственной пошлины за предоставление лицензий на осуществление геодезической и картографической деятельности, внесение изменений в реестр лицензий по заявлениям, поданным с 14 марта 2022 г. до 31 декабря 2022 г.

При уплате соискателем лицензии, лицензиатом государственной пошлины за предоставление лицензии, внесение изменений в реестр лицензий по заявлениям, поданным с 14 марта 2022 г. до 31 декабря 2022 г., такая государственная пошлина подлежит возврату в порядке, установленном статьей 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Итоги «горячей» телефонной линии по оформлению сделок с использованием средств материнского капитала.

В Управлении Росреестра по Новосибирской области 24 марта состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам оформления сделок с использованием средств материнского (семейного) капитала.

На вопросы новосибирцев ответил начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Яков Николаевич Хохлов.

В формате вопрос-ответ Управление публикует основные материалы по теме.

Вопрос: Можно ли направить средства материнского капитала на покупку земельного участка?

Ответ: Нет. За счет средств материнского капитала можно построить, реконструировать или купить объект недвижимости только жилого назначения (комнату, квартиру, дом).

Вопрос: Каким документом можно оформить выделение долей?

Ответ: Следует заключить соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости.

Для государственной регистрации прав достаточно предоставить один подлинный экземпляр такого соглашения.

Вопрос: Кто должен заключить соглашение об определении долей?

Ответ: Соглашение заключают лицо, получившее сертификат, его супруг и дети.

Вопрос: Средства материнского капитала относятся к совместному имуществу супругов?

Ответ: Нет. Средства материнского капитала имеют специальное целевое назначение и не являются совместно нажитым имуществом супругов.

Каждому члену семьи принадлежит своя доля в средствах материнского капитала, в том числе, каждому из супругов.

Вопрос: Обязательно ли удостоверять соглашение у нотариуса?

Ответ: Соглашение об определении долей может быть заключено в простой письменной форме, если оно не содержит элементы брачного договора. То есть без обращения к нотариусу можно заключить соглашение, которым не изменяется режим совместной собственности супругов.

Без обращения к нотариусу можно заключить соглашение:

- о выделении долей детям матерью-одиночкой;
- о выделении долей каждому члену семьи (каждому ребенку и каждому родителю) в случае приобретения жилого помещения исключительно за счет материнского капитала;
- о выделении родителем или родителями долей детям и поступлении оставшейся доли в общую совместную собственность супругов;

· о выделении долей каждому члену семьи (каждому ребенку и каждому родителю) и доли, пропорциональной размеру общих совместных средств, затраченных на приобретение жилого помещения, в общую совместную собственность супругов.

Вопрос: В каком размере уплачивается государственная пошлина за регистрацию прав на основании соглашения об определении долей?

Ответ: За государственную регистрацию прав всеми участниками долевой собственности уплачивается государственная пошлина из расчета 2000 рублей, умноженные на размер доли в праве.

5. Росреестр переходит на XML-формат договоров, заключаемых при приобретении недвижимого имущества.

Росреестр в рамках цифровой трансформации ведомства в 2022 году внедрит использование наиболее востребованных на рынке недвижимости форм договоров в XML-формате, заключаемых при приобретении имущества.

«Росреестр работает над повышением эффективности деятельности ведомства, качества и скорости предоставления услуг, их переводу в цифровой формат в интересах заявителей. Использование в XML-формате примерных форм договоров будет актуально кредитным организациям и застройщикам для дистанционного оказания услуг, связанных с заключением ипотечных сделок, а также для оперативного осуществления государственной регистрации в Росреестре. Это позволит сделать регистрацию электронной ипотеки еще удобнее для профессионального сообщества и доступнее для людей», - подчеркнула заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации ведомства Елена Мартынова.

Формы договоров в XML-формате утверждены Приказами Росреестра и размещены на официальном сайте ведомства: договор об участии в [долевом строительстве](#) (приказ от 27.12.2021 № П/0621); договор [купли-продажи](#) (приказ от 27.12.2021 № П/0622); договор об [ипотеке](#) (приказ от 27.12.2021 № П/0623).

Они разработаны с учетом позиций Минэкономразвития, Минфина, Минстроя, Федеральной нотариальной палаты, Банка России, ДОМ.РФ, а также в соответствии с предложениями кредитных организаций и застройщиков: НОЗА, НОСТРОЙ, КИМ, Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, ДОМ.РФ и иных организаций.

Результатом проводимой Росреестром комплексной работы, которая включает оптимизацию процессов оказания услуг и модернизацию сервисов, стандартизацию и унификацию схем технологических процессов, является сокращение сроков оказания всех услуг ведомства в учетно-регистрационной сфере.

6. «Гаражная амнистия»: Росреестр ответил на популярные вопросы граждан.

С 1 сентября 2021 года в России действует «гаражная амнистия» (Федеральный [закон](#) № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая позволяет [оформить](#) в собственность гаражи и земельные участки под ними. Эксперты Росреестра ответили на популярные вопросы граждан о процедуре регистрации гаражей.

Как зарегистрировать гараж, который блокирован общими стенами с другими одноэтажными гаражами?

Одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Для их регистрации сначала необходимо изменить в сведениях в ЕГРН вид объекта на «здание» и его назначение на «гараж». Соответствующее заявление может быть представлено в орган регистрации прав:

- исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража;
- собственником гаража;
- гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;
- лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

При внесении изменений в ЕГРН здания или сооружения, в которых были расположены такие гаражи, снимаются с кадастрового учета, если права на них не были ранее зарегистрированы в ЕГРН.

Дальнейшая регистрация прав на такие гаражи осуществляется в порядке, установленном законом о регистрации недвижимости ([ст. 70 Закона № 218-ФЗ](#)).

Где должна проходить граница стены гаража, если гараж имеет общие стены и крышу со смежными гаражами?

Границы гаража определяются при проведении кадастровых работ на основании документов и сведений, предоставленных заказчиком. При отсутствии проектной документации контур гаража определяется исходя из толщины стен, являющихся общими для соседних гаражей.

Кто утверждает порядок разработки схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями?

Схема размещения некапитальных гаражей, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления в порядке, определенном нормативным правовым актом каждого субъекта Российской Федерации ([ст. 39.36-1 ЗК](#)).

В каком случае нужна схема расположения земельного участка под гаражом?

Документ потребуется, если земельный участок, на котором расположен гараж, только предстоит поставить на кадастровый учет, а проект межевания территории отсутствует. В этом случае к заявлению должна быть приложена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Нужно ли предварительно утверждать проект межевания территории для образования земельных участков, занятых гаражами, в рамках комплексных кадастровых работ?

Образование земельных участков, занятых гаражами, должно быть предусмотрено проектом межевания территории. Если документ отсутствует и нет возможности проведения комплексных кадастровых работ, образование земельных участков может быть обеспечено путем выполнения обычных кадастровых работ на основании утвержденной схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Если утвержденный проект межевания территории не будет содержать сведения о земельных участках, занятых гаражами, требуется ли внесение изменений в проект межевания территории?

Требуется, поскольку при наличии утвержденного проекта межевания территории образование земельных участков, занятых гаражами, должно осуществляться в соответствии с этим документом. ([ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

За чей счет выполняются кадастровые работы или комплексные кадастровые работы?

Кадастровые работы по подготовке межевого плана (при необходимости образования земельного участка) и технического плана обеспечиваются лицом, заинтересованным в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж ([ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

При этом органы местного самоуправления могут обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков, занятых гаражами, в случае, если в бюджете были заложены средства на указанные цели ([ч.7 ст.36 Закона № 221-ФЗ](#)).

Можно ли оформить в собственность несколько гаражей?

В российском законодательстве нет ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Действует ли «гаражная амнистия», если гражданина исключили из гаражного кооператива?

Да, порядок предоставления земельных участков распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе ([п. 7 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

Может ли наследник воспользоваться «гаражной амнистией», если гараж не был передан по наследству?

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику ([ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)). Для этого наследник должен представить документы наследодателя, подтверждающие его права на гараж, а также свидетельство о праве на наследство. В документе гараж может быть не поименован, однако наличие такого свидетельства является основанием для оформления прав на земельный участок и гараж.

Справочно

Росреестр разработал [методические рекомендации о реализации «гаражной амнистии» «Как оформить гараж?»](#). В документе собрана полезная информация о том, как воспользоваться «гаражной амнистией», приводятся полезные советы, разъясняется на какие конкретно случаи распространяется действие закона, какие потребуются документы, а также представлены их образцы.

7. Рынок недвижимости 2022: реальность, тенденции, прогнозы.

Сотрудники Управления Росреестра по Новосибирской области приняли участие в конференции, организованной сибирским представительством издательского дома «Коммерсантъ». Участниками конференции стали представители строительной отрасли и риэлторского сообщества. Актуальной темой обсуждения стал рынок недвижимости 2022 - реальность, тенденции, прогнозы. Специалисты новосибирского Росреестра рассказали о возможностях подключения профессиональных участников рынка к веб-сервисам Росреестра.

Для запуска сервиса застройщику необходимо:

1. Подключиться к веб-сервису или разработать собственный;
2. В случае разработки собственного веб-сервиса:
 - подписать Соглашение о взаимодействии с Росреестром;
 - обеспечить техническое подключение к защищенному каналу Росреестра (приобрести криптошлюз для защищенной передачи данных в Росреестр);
 - получить доступ в интерфейс сервиса отправки заявок (покупка ключа дистрибутив);
3. Заключить прямой договор с аккредитованным удостоверяющим центром для выпуска мобильных электронных подписей физических лиц.

Управление Росреестра по Новосибирской области активно сотрудничает с профессиональными участниками рынка недвижимости для качественного и быстрого оказания государственных услуг гражданам и юридическим лицам.

В случае возникновения вопросов, касающихся подключения к веб-сервисам Росреестра, рекомендуем обращаться к начальнику отдела

государственной регистрации недвижимости №2 Любви Борисовне Ястребовой по телефону 8(383) 211-21-15.

7. Работы по установлению границ населенных пунктов и зон с особыми условиями использования территории подлежат обязательному лицензированию.

Управление Росреестра по Новосибирской области продолжает публикации о нововведениях в лицензировании геодезической и картографической деятельности.

С 1 марта 2022 года вступили в силу изменения в Положение о лицензировании геодезической и картографической деятельности.

Пункт 8 Перечня выполняемых работ, составляющих геодезическую и картографическую деятельность, подлежащих лицензированию, дополнился видом работ по установлению и изменению границ населенных пунктов и границ зон с особыми условиями использования территории.

Для выполнения работ по установлению границ населенных пунктов и границ зон с особыми условиями использования территории теперь требуется наличие лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности.

Лицензиаты, имеющие лицензию на вид работ «Установление и изменение границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований», вправе выполнять работы по установлению и (или) изменению границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территории без переоформления лицензии.

Лицензиатам, у которых в лицензиях не содержится вид работ «Установление и изменение границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований», и которые фактически выполняют работы по установлению и (или) изменению границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территории, необходимо переоформить лицензию – подать заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с изменением перечня выполняемых работ, составляющих лицензируемый вид деятельности.

8. Льготные ставки по ипотекам сохраняются.

Президент России Владимир Путин сообщил о сохранении льготных ипотечных программ в полном объеме.

Сейчас ставки таковы: семейная - 6%, дальневосточная - 2%, сельская - 3%. Суммы, предоставляемые по программе льготной ипотеки под 12%, увеличат. В Новосибирской области эта сумма может составить до 6 миллионов рублей.

По словам руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Светланы Рягузовой, льготная ипотека является одним из драйверов на рынке недвижимости.

«Рост ипотечных сделок в регионе наблюдается на протяжении последних лет. В 2021 году количество ипотечных сделок увеличилось на 21%, статистические данные за первый квартал 2022 года свидетельствуют о сохранении высокого уровня таких сделок и в начале текущего года, - отметила Светлана Рягузова. – Программы с государственной поддержкой только способствовали этому процессу. За весь период действия программ в Новосибирской области около 17 тысяч граждан оформили недвижимость, приобретенную за счет кредитных средств, полученных по льготным ставкам.»

Поддержку рынка недвижимости со стороны государства считают актуальной и представители кредитных организаций.

Директор направления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Сибирского банка ПАО Сбербанк Сергей Буянов: «Сбербанк по-прежнему продолжает прием заявок по льготной ипотеке. Для клиентов ничего не поменяется – заявки будут автоматически актуализированы под новые условия. Кроме того, ставка по программам льготной ипотеки будет установлена ниже ориентира, указанного в постановлении Правительства РФ – новая ставка по программе «Господдержка 2020» составит от 11,7%. Также по указанной программе сроком на три месяца будет увеличена максимальная сумма кредита – с 3 до 6 миллионов рублей».

В первые три месяца 2022 года новосибирским Росреестром зарегистрировано почти 24 тысячи ипотечных сделок, что на 8,6% больше, чем за аналогичный период прошлого года и в 2 раза больше, чем за первый квартал 2020 года.

Март 2022 года стал пиковым по количеству зарегистрированных ипотек за последний год – 9577 ипотек, в сравнении с январем и февралем текущего года рост составил 47% и 21% соответственно.

9. Эксперты новосибирского Росреестра рассказали о возможностях личного кабинета на официальном сайте ведомства.

[Личный кабинет](#) на официальном сайте Росреестра предоставляет пользователям доступ к наиболее востребованным электронным услугам и сервисам ведомства.

Кадастровый учет и регистрация прав

В личном кабинете пользователи могут подать документы на кадастровый учет и (или) регистрацию прав, отслеживать статус исполнения поданных заявлений и получать уведомления. Заявителю требуется выбрать услугу из перечня, заполнить данные о заявителе и об объекте недвижимости (праве, обременении), прикрепить необходимые документы и отправить заявление. Подать заявление на осуществление учетно-регистрационных процедур можно в разделе [«Мои услуги и сервисы»](#) личного кабинета. В данном разделе также можно подать заявление о возврате уплаченной госпошлины, о

невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя и др.

Исправление технических и реестровых ошибок

Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, возникающая в процессе внесения записей в Единый государственный реестр недвижимости. Реестровая ошибка – ошибка, содержащаяся в документах, возникшая из-за возможных погрешностей при проведении кадастровых работ или из-за наличия ошибок в документах, которые были представлены в порядке информационного взаимодействия. Исправить неточности в сведениях ЕГРН можно, подав заявление и документы в личном кабинете на сайте Росреестра. Пользователю необходимо заполнить специальную форму в подразделе «Исправление ошибок» раздела «Мои услуги и сервисы».

Мои ключи

В одноименном разделе отображается информация о выданных ключах доступа к ФГИС ЕГРН, посредством которого сведения ЕГРН можно получить в самое короткое время. Кроме того, заявители могут сформировать запрос на выдачу ключа в случае, если ключи раньше не выдавались. После исполнения запроса отображается идентификатор ключа и дата его создания

Извещение о продаже доли в праве

Росреестром реализована возможность извещения через личный кабинет участников долевой собственности о продаже своей доли одним из собственников. С помощью сервиса можно найти опубликованные извещения в отношении интересующего объекта недвижимости.

Подготовка схемы расположения земельного участка

В личном кабинете на сайте Росреестра пользователи могут самостоятельно подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ). Такая схема является документом-основанием для подготовки межевого плана, входит в перечень документов, на основании которых осуществляется образование участков из земель государственной или муниципальной собственности. Для подготовки схемы понадобится КПТ в формате XML-документа. Сервис позволяет нанести границы образуемого земельного участка на КПТ, просмотреть его площадь, отредактировать сформированные границы, проверить участок на предмет наличия пересечений с границами других участков.

Для авторизации в личном кабинете Росреестра используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации. Кроме того, для подачи заявлений и запросов пользователю потребуется электронная подпись.

Информацию о получении государственных услуг Росреестра и Кадастровой палаты в круглосуточном режиме предоставляет Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО) по номеру телефона: 8-800-100-34-34.

10. Новое в законах для домовладельцев: о признании блоков в жилых домах домами блокированной застройки.

Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ установлены условия для признания блока жилого дома домом блокированной застройки.

Под домом блокированной застройки понимается жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Для признания домом блокированной застройки блок жилого дома должен соответствовать следующим признакам, определенным Градостроительным кодексом:

1. сведения о блоке (независимо от его наименования (здание или помещение) или вида разрешенного использования) внесены в ЕГРН до 01.03.2022;

2. право собственности на блок должно быть зарегистрировано;

3. блок находится в здании с количеством этажей не более чем 3;

4. количество блоков в здании не превышает 10;

5. предназначен для проживания одной семьи;

6. имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками;

7. расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Если блок жилого дома, в котором Вы проживаете и на который у Вас зарегистрировано право собственности, подходит под все условия, Вы можете переоформить документы с блока жилого дома на дом блокированной застройки.

В таком случае собственники блоков совместным решением могут уполномочить одного из собственников блоков на обращение от имени всех с заявлением об учете изменений.

Если земельный участок оформлен в общей долевой собственность собственников блоков, то возможно принять решение о разделе земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки.

Таким образом, в собственности у каждого будет отдельный земельный участок и здание – дом блокированной застройки.

Для образования земельных участков необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевых планов.

Учетно-регистрационные действия в отношении блоков и на образуемые земельные участки осуществляются одновременно.

Заявление на кадастровый учет и регистрацию прав на образованные земельные участки и заявление на учет изменений в отношении всех блоков жилого дома подаются в МФЦ.

Справочную информацию о месте нахождения, графике работы офисов МФЦ на территории Новосибирской области Вы можете узнать на

официальном сайте ГАУ НСО «МФЦ» либо по номеру телефона единой справочной службы – 052.

11. Результаты регистрации новостроек Новосибирска в первом квартале 2022 года.

В марте 2022 года в Новосибирске зарегистрировано рекордное количество договоров на первичном рынке недвижимости.

Управлением Росреестра по Новосибирской области в первом квартале 2022 года зарегистрировано 9 245 договоров участия в долевом строительстве в отношении жилых и нежилых помещений, а также с привлечением кредитных средств, что на 17% больше, чем за первые три месяца прошлого года (7 907).

В марте количество зарегистрированных сделок на первичном рынке составило 4 326, продемонстрировав рост в 60% по отношению к февралю и 73% - к январю текущего года. Это второй показатель за всю историю по количеству регистраций новостроек в регионе.

Самыми популярными районами города Новосибирска по регистрации новостроек остаются Ленинский, Октябрьский и Заельцовский, среди районов области – первенство по-прежнему у Новосибирского района.

«Большой скачок в развитии электронной регистрации на территории региона был сделан благодаря взаимодействию новосибирского Росреестра с застройщиками, – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Ивчатова. – Доля представленных в электронном виде договоров участия в долевом строительстве за три месяца 2022 года составила 74%. В сравнении с первым кварталом прошлого года количество таких договоров в цифровом формате выросло на 34%. Электронная регистрация даёт застройщику много преимуществ, гарантирует оперативное получение результата участнику долевого строительства».