

Новости законодательства

1. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Закон вступает в силу с 1 марта 2023 года, за исключением отдельного положения, которое вступает в силу со дня его официального опубликования.

В ГК РФ включены главы о недвижимости и правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места.

Законом конкретизированы положения о возникновении права собственности на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место при их создании, а также закреплен порядок пользования собственником здания или сооружения чужим земельным участком.

Определено, что здания и сооружения создаются только в результате строительства, но также могут быть образованы в результате раздела здания, сооружения, единого недвижимого комплекса или в результате их объединения.

Кроме того, для жилых и нежилых помещений установлен единый правовой режим и определено, что помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи. Исключением является случай передачи таких помещений, пригодных для самостоятельного использования, в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении.

Также законом уточнены положения, касающиеся общего имущества в многоквартирном доме.

2. Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 442-ФЗ «О внесении изменения в статью 8 Федерального закона «О внесении изменений 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».

Вступил в силу с 09.01.2022.

До 1 января 2024 года продлен механизм предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов юридическим лицам, для завершения строительства объектов обманутых дольщиков.

3. Федеральный закон от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр».

Федеральный закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Изменения вступили в силу с 30.12.2021.

В РФ будет создана публично-правовая компания «Роскадастр».

Определены порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью ППК «Роскадастр».

ППК «Роскадастр» создается в целях предоставления государственных и иных услуг в сферах геодезии и картографии, развития инфраструктуры пространственных данных, земельных отношений, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, создания и развития государственных и иных информационных систем и электронных сервисов, необходимых для оказания услуг в указанных сферах.

В целях обеспечения функционирования национальной системы пространственных данных ППК «Роскадастр» в порядке, установленном Правительством РФ, осуществляет создание, эксплуатацию, модернизацию и развитие ФГИС, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, а также функции оператора указанной информационной системы.

Предусматривается создание федеральной государственной информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных.

ФГИС должна обеспечивать в том числе:

- поиск, сбор, создание, хранение, обработку, предоставление и распространение пространственных данных, включаемых в ФГИС;
- ведение государственных и иных информационных ресурсов, необходимых для функционирования национальной системы пространственных данных;
- информационное взаимодействие, включая обмен сведениями, между ФГИС, государственными и иными информационными системами, государственными и иными информационными ресурсами;
- предоставление физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления пространственных данных, включаемых в ФГИС, в том числе посредством портала пространственных данных национальной системы пространственных данных;
- предоставление государственных и муниципальных услуг, связанных с использованием пространственных данных;
- функционирование электронных сервисов, связанных с использованием пространственных данных, а также программ и баз данных, обеспечивающих проведение анализа пространственных данных и формирование отчетности и аналитики.

В целях обеспечения реализации деятельности ППК «Роскадастр» внесены изменения в отдельные законодательные акты РФ.

Акты-приемки передачи объектов долевого строительства можно будет составлять в электронной форме

Застройщик теперь вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика.

Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства.

4. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Закреплены понятия «многоквартирный дом», «дом блокированной застройки», «малоэтажный жилой комплекс».

Устранена правовая неопределенность, возникающая при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, а также установлены особенности правового урегулирования отношений при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Определены условия договора участия в долевом строительстве, порядок раскрытия застройщиком информации, состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов и особенности его строительства, порядок передачи застройщиком объекта долевого строительства, особенности государственной регистрации права на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства.

Настоящий федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2022 года, за исключением отдельных положений, для которых установлен иной срок вступления их в силу.

5. Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

«Дачная амнистия» продлена до 1 марта 2031 года.

До 1 марта 2031 года применяется упрощенный порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены жилые дома, возведенные до 14 мая 1998 года в границах населенного пункта, и права собственности на которые у граждан отсутствуют.

Определен перечень документов, необходимых для предоставления гражданам в собственность бесплатно земельных участков, расположенных

под такими жилыми домами, порядок государственной регистрации права собственности на указанные земельные участки.

Также до 1 марта 2031 года продлевается срок действия упрощенного порядка оформления гражданами своих прав на жилые или садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года.

6. Федеральный закон от 26 мая 2021 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Вступает в силу 1 февраля 2022 г.

Расширяется перечень сведений, которые вносятся в кадастр недвижимости.

В государственный кадастр недвижимости теперь вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

- 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.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления будут обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.

Выписка, содержащая общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости, должна содержать в том числе сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в срок до 1 июля 2022 года обязаны направить в Росреестр в форме электронных документов или электронных образов документов принятые ими до 1 февраля 2022 года 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.

7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

28 февраля истекает срок, в течение которого члены НКО, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены СНТ, созданных путем реорганизации таких НКО, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных НКО приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно.

При этом земельный участок должен соответствовать ряду условий.

В случае, если земельный участок, образованный из земельного участка, предоставленного до 10 ноября 2001 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанной НКО либо иной организации, при которой была создана или организована такая НКО, относится к имуществу общего пользования, указанный земельный участок до 1 марта 2022 года предоставляется бесплатно в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади таких земельных участков.

8. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.08.2021 № П/0328 «О внесении изменений в порядок представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и порядок представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, утвержденные приказом Росреестра от 30 декабря 2020 г. № П/0509»

Вступил в силу с 10 января 2022 г., за исключением абзаца восьмого подпункта 1 пункта 1, абзаца четвертого подпункта 5 пункта 1, подпункта 6 пункта 1, абзаца восьмого подпункта 1 пункта 2, абзаца третьего подпункта 3 пункта 2, подпункта 4 пункта 2 приложения к настоящему приказу, которые вступают в силу с 1 января 2023 г.

9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.12.2021 № П/0565 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 13 мая 2020 г. № П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

Вступил в силу с 11 января 2022 г.

10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 08.11.2021 № П/0501 «О внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, Порядок уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденные приказом Росреестра от 8 апреля 2021 г. № П/0149».

Вступает в силу со 2 февраля 2022 г., за исключением п. 9, пп.2 п. 11, пп. 1.2,4 - 6 п. 13, абз. второго п. 19, п. 20, п. 45, пп. 2 п. 54, пп. 1 п. 56 приложения № 1 к настоящему приказу, которые вступают в силу с 1 января 2023 г.

11. Приказ Росреестра от 10.12.2021 № П/0580 «О внесении изменений в устав федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

Скорректирован устав ФГБУ «ФКП Росреестра».

В частности, к видам деятельности учреждения отнесены:

организация взаимодействия с МФЦ по вопросу передачи документов, находящихся в реестровых делах на бумажных носителях, подлежащих выдаче заявителям, которые не были получены заявителем после осуществления государственной регистрации прав в установленном порядке; организация выдачи таких документов;

прием заявления о предоставлении в безвозмездное пользование и декларации об использовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного на территории (части территории) одного из указанных в статье 1 Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ субъектов РФ, обеспечение подготовки схемы размещения указанного земельного участка на публичной кадастровой карте.

12. Проект Приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений».

В соответствии с ч. 13 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предлагается установить:

- форму технического плана;
- требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений.

Проектом предусматривается признание утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, в настоящее время регулирующего аналогичные правоотношения.

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

**1. Информационное письмо Росреестра от 29.12.2021
№13/1-9811-АБ/21 относительно возможности осуществления
государственного кадастрового учета и государственной регистрации
прав на объекты, входящие в состав сооружения «Производственно-
технологический комплекс».**

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
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>

29.12.2021 № 13/1-9811-АБ/21

на № _____ от _____

Руководителям
территориальных органов
Росреестра
(по списку)

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

Ассоциация «Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»

ki-rf@ya.ru

Относительно возможности
и порядка осуществления
государственного кадастрового учета
и государственной регистрации прав
на объекты, входящие в состав
сооружения «Производственно-
технологический комплекс»

В связи с тем, что в Росреестр продолжают поступать обращения юридических лиц в отношении так называемых производственно-технологических комплексов (далее – ПТК) по вопросу исключения из их состава объектов, если ранее был осуществлен государственный технический учет таких объектов как составной части ПТК, сведения о котором до 01.01.2017 были внесены в государственный кадастр недвижимости как о сооружении, и техническая документация, на основании которой сведения о ПТК были внесены в государственный кадастр недвижимости, содержит сведения о таких объектах недвижимости, Росреестр полагает необходимым отметить следующее.

В настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы в полной мере вопросы преобразования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ, в том числе не урегулированы способы преобразования объектов капитального строительства, представляющих собой сложные вещи (статья 134 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)). Кроме этого, законодательно не урегулированы юридические последствия такого преобразования и правовой статус преобразуемых объектов, включая ПТК (сохраняются в измененном виде (составе) с сохранением кадастрового номера

или являются образуемыми объектами недвижимости и подлежат государственному кадастровому учету с присвоением нового кадастрового номера с одновременным снятием с кадастрового учета «исходного» объекта).

Исходя из ГК РФ «выдел» может осуществляться только в случае, если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, что допускает выдел доли в праве собственности на такой объект (статья 252 ГК РФ). При этом использование указанного понятия в качестве способа преобразования в отношении объектов, находящихся в собственности юридического лица (в частности, в отношении ПТК) или публичного образования, законодательством не предусматривается.

По мнению Росреестра, применительно к рассматриваемой ситуации с учетом положений статьи 133 ГК РФ речь может идти о разделе ПТК и применении для указанных целей положений статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации» (далее – Закон № 218-ФЗ) об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в связи с разделом объекта недвижимости.

В этой связи в отношении ПТК для целей его раздела должно быть обеспечено проведение кадастровых работ, подготовка технического плана и осуществление учетно-регистрационных действий в связи с таким разделом. При этом технический план должен содержать сведения обо всех образуемых объектах недвижимости (часть 1, 3 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, пункт 17 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953).

Относительно преобразования (раздела) ПТК ранее с учетом позиции Минстроя России была выработана позиция, согласно которой в части осуществления учетно-регистрационных действий по результатам такого преобразования:

преобразование ПТК осуществляется с соблюдением общих положений ГК РФ путем его раздела с учетом положений пункта 1 статьи 133 ГК РФ. Следует учитывать, что в настоящее время законом не установлено, что ПТК относятся к неделимым вещам. Также следует принимать во внимание, что объекты, входящие в состав ПТК, не были объединены в единый недвижимый комплекс по правилам, предусмотренным статьей 133.1 ГК РФ и статьей 46 Закона № 218-ФЗ;

для целей подтверждения возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав ПТК, необходимо решение собственника соответствующего имущества о разделе ПТК (что следует из общих положений статьи 209 ГК РФ), а также подготовленное собственником ПТК письменное

подтверждение того, что в результате такого раздела образуемые вещи (объекты, ранее входившие в состав ПТК) сохраняют свое назначение и образуются не в результате реконструкции;

соответствие параметров объектов, ранее входивших в состав ПТК, параметрам этих же объектов, которые в результате преобразования (раздела) будут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные вещи, должно быть дополнительно подтверждено кадастровым инженером, обеспечивающим подготовку технического плана образуемых объектов, для чего в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана, подготовленного кадастровым инженером в отношении объектов, образуемых в результате раздела ПТК, должна содержаться информация об идентичности их параметров (характеристик) параметрам этих же объектов, сведения о которых указаны в ЕГРН в составе ПТК, на который (в составе этих частей) зарегистрировано право собственности. Подготовка технического плана осуществляется в соответствии с положениями частей 8, 11 статьи 24, частей 1, 4 статьи 71 Закона № 218-ФЗ и требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных на основании части 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ;

при подготовке технических планов в отношении образованных не вследствие реконструкции объектов недвижимости:

– сведения об образуемых объектах недвижимости (за исключением сведений об их местоположении в границах земельного участка и площади, площади застройки) указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, послуживших основанием для внесения сведений о ПТК в ЕГРН;

– в разделе «Заключение кадастрового инженера» следует указать информацию об измененном составе ПТК (исходного объекта), в том числе об идентичности параметров (характеристик) образуемых объектов параметрам соответствующих объектов, включенных до преобразования в ПТК, учтенного в таком составе в ЕГРН;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в рассматриваемом случае осуществляются одновременно на все объекты, образуемые в результате преобразования (раздела) ПТК, в порядке, предусмотренном пунктом 2 части 3 статьи 14, пунктом 3 части 1 статьи 15, статьей 41 Закона № 218-ФЗ.

Вместе с тем до закрепления в действующем законодательстве вопросов образования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ полагаем, что при соблюдении указанных выше условий возможна также подготовка технического плана в связи с разделом объекта недвижимости (ПТК), при котором образуется объект недвижимости, исключаемый из состава ПТК,

и данный исходный объект недвижимости (ПТК) сохраняется в измененном составе (не снимается с кадастрового учета, кадастровый номер не изменяется).

Как отмечено выше, ранее по данному вопросу Минэкономразвития России была получена позиция Министра России на примере обращения ОАО «РЖД» (письма Министра России от 06.12.2017 № 45262-СМ/09, от 30.07.2018 № 32804-ОД/08), о том что преобразование ПТК не является следствием проведения реконструкции такого объекта, поскольку изменение параметров объектов, включенных в ПТК, не осуществляется. Кроме того, Министром России отмечалось, что в состав ПТК могли быть включены различные по периоду строительства и назначению объекты капитального строительства, которые могут эксплуатироваться самостоятельно, вне зависимости от эксплуатации иных объектов капитального строительства, входящих в состав ПТК.

Также отмечаем, что представление в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для осуществления учетно-регистрационных действий в связи с разделом объектов недвижимости осуществляется только в случае, если выполнялись строительные работы, для которых требуется получение разрешения на строительство и (или) реконструкцию.

В случае раздела объектов капитального строительства, для возведения которых в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется получение разрешения на строительство, или в случае преобразования объектов капитального строительства без выполнения строительных работ (как в изложенном выше случае) представление в орган регистрации прав разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в силу положений законодательства в области градостроительной деятельности.

Дополнительно отмечаем, что позиция Минэкономразвития России, изложенная в письме от 06.08.2014 № Д23и-2128, в настоящее время не может применяться ввиду изменения законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в связи с вступлением в силу Закона № 218-ФЗ.



А.И. Бутовцевый

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

1. Росреестр подготовил доклад о состоянии и использовании земель в России.

Росреестр подготовил государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в России в 2020 году. Документ содержит сведения о количестве, качественном состоянии и правовом положении земель в разрезе субъектов и в целом по России.

«Доклад наглядно отражает динамику земельного фонда и является базовым документом для выработки решений, направленных на повышение эффективности государственного управления земельными ресурсами. Эти задачи заложены в Стратегии развития Росреестра до 2030 года и сформированной на ее основе государственной программе «Национальная система пространственных данных». Она станет инструментом пространственного развития страны, который в условиях цифровой экономики обеспечит эффективное использование территорий, реализацию градостроительной политики, получение комплексных сведений о земле и недвижимости в режиме одного окна», – сообщил заместитель руководителя Росреестра Максим Смирнов.

Площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2021 года составила 1 712,6 млн га без учёта внутренних морских вод и территориального моря. Из них порядка 66% занимают земли лесного фонда, 22% - земли сельскохозяйственного назначения, 5% - земли запаса. Остальная площадь распределена между землями водного фонда, особо охраняемыми природными территориями, землями населенных пунктов и землями промышленности и иного специального назначения.

В течение 2020 года наблюдалось увеличение государственной и муниципальной собственности, а также собственности юридических лиц. Общая площадь земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на 1 января 2021 года составила 1 579,6 млн га (92% от всей площади земельного фонда страны). А общая площадь земель в собственности юридических лиц – 23 млн га (1,4%). В том числе это связано с наблюдавшейся сменой собственников долей из земель сельскохозяйственного назначения в пользу юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В ряде субъектов РФ значительно увеличилась доля частной собственности. Это Забайкальский край (на 65,8 тыс. га), Ульяновская область (на 10,7 тыс. га) и Республика Саха (Якутия) (на 5,2 тыс. га).

Изменения, в первую очередь, обусловлены выкупом со стороны юридических лиц земельных участков, предоставленных им на праве пользования и аренды, а также выкупом долей на сельскохозяйственные земельные участки у граждан. Кроме того, граждане передавали доли в общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного

назначения в уставный капитал сельхозпредприятий. Таким образом, состоялось фактическое перераспределение земель между группами лиц.

Увеличена площадь населенных пунктов и земель лесного фонда

В течение года наблюдалась высокая активность в области перевода земель из одной категории в другую, причём в большей степени это коснулось земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Площадь земель лесного фонда в 2020 году увеличилась на 943 тыс. га и составила 1 127,6 млн га. Это произошло за счет перевода в категорию земель лесного фонда сельскохозяйственных земель, а также земель населенных пунктов – 6,0 тыс. га.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 900 тыс. га и составила 380,8 млн га. Это связано с проведением в субъектах РФ работ по переводу в лесной фонд лесопокрытых земель, ранее находившихся в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных организаций. Наибольшие площади земель переведены в Калужской (184,3 тыс. га), Кировской (33,4 тыс. га) областях, Пермском крае (179,2 тыс. га), Тюменской области (174,8 тыс. га).

Площадь земель населенных пунктов по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 25,5 тыс. га и составила 20,6 млн га. Положительная динамика обусловлена результатами работ по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов, которую Росреестр проводит совместно с регионами.

Наибольшее увеличение площади земель населенных пунктов отмечено в Тульской области (на 4,3 тыс. га), Ставропольском крае (на 3,7 тыс. га), Республике Башкортостан (на 2,3 тыс. га), Краснодарском крае и Республике Алтай (на 2,2 тыс. га). В то же время отмечено уменьшение таких земель - в Красноярском крае (на 3,6 тыс. га), Оренбургской области (на 1,7 тыс. га), Свердловской области (на 1,4 тыс. га).

Площадь городских населенных пунктов на 1 января 2021 года составила 8,4 млн га, а сельских населенных пунктов – 12,2 млн га. К городским населенным пунктам отнесены города и поселки, а к сельским – села, станицы, деревни, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные населенные пункты.

Согласно докладу, за 2020 год также увеличилась площадь земель особо охраняемых природных территорий (на 54 тыс. га) и составила 49,7 млн га. В основном они сосредоточены в Республике Саха (Якутия) (13,0 млн га), Красноярском крае (9,6 млн га), республиках Коми (2,6 млн га) и Бурятия (2,1 млн га) и т.д. Площадь особо ценных земель во всех категориях земель РФ составила 6,6 млн га.

В основе стратегии - цифровая экосистема в сфере земли и недвижимости

Произошедшие изменения в земельном фонде страны эксперты связывают в том числе с повышением уровня контроля за использованием объектов недвижимости, а также с цифровизацией государственных услуг Росреестра.

Как ранее прокомментировал доцент Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК), кадастровый инженер Сергей Григорьев, одной из основных задач государства является вывод из тени объектов недвижимости. *«Для этого проводится большое количество мероприятий, в том числе с использованием современных геоинформационных систем и беспилотных воздушных судов. Кроме того, государство предоставляет гражданам возможность узаконить ранее сформированные объекты недвижимости через амнистии (дачная, лесная, гаражная). Также можно говорить об общей цифровизации и переводе всё большего количества госуслуг в электронный вид»*, - считает Сергей Григорьев.

В настоящее время ключевым проектом Росреестра является реализация государственной программы «Национальная система пространственных данных», которая одобрена Правительством РФ. В рамках комплексной работы будет создана Единая система управления государственной геодезической сетью, которая позволит повысить точность определения координат до 2 см, исключить появление новых реестровых ошибок и, как следствие, судебных споров, а также будет завершено создание Единой электронной картографической основы (ЕЭКО) – отечественной картографической подложки. Появится единая платформа геопространственных данных. С помощью этого цифрового инструмента граждане и бизнес смогут оперативно получать данные о земле, а органы власти – принимать эффективные решения по управлению территорией. На этой базе будут разработаны новые удобные сервисы - регистрация ипотеки онлайн, «Земля просто», «Анализ состояния и использования земель» и другие.

2. Установление границ земельных участков: как это сделать и почему это важно? Росреестр ответил на вопросы бизнеса.

20 декабря Управлением Росреестра по Новосибирской области проведена рабочая встреча с представителями бизнес-сообщества в рамках проекта «Росреестр - для бизнеса»

С учетом антиковидных мер мероприятие проведено дистанционно при участии представителя Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Новосибирской области, кадастровых инженеров, застройщиков и риелторов.

В ходе встречи обсуждены вопросы осуществления учетных действий при переустройстве и перепланировке помещений, аренды недвижимости, уточнения границ земельных участков. Специалисты Управления также ответили на вопросы участников о порядке подачи документов для регистрации, об уплате государственной пошлины.

Новосибирский Росреестр сообщил, что частой причиной земельных споров собственников смежных земельных участков является отсутствие уточненных границ этих участков. Уточнение границ позволяет исправить ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади.

Уточнить границы можно, вызвав кадастрового инженера, либо при проведении комплексных кадастровых работ, заказчиком которых может быть уполномоченный орган местного самоуправления или уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за счет бюджетных средств), а также правообладатели объектов недвижимости, за счет которых осуществляется выполнение таких работ.

Представитель бизнес-сообщества **Виктор Кутаков**: *«Проведение на регулярной основе рабочих встреч в формате открытого диалога с профессиональными участниками рынка недвижимости способствует своевременному информированию о новациях законодательства и новых проектах Росреестра, а также повышению инвестиционной привлекательности региона. Благодаря подобным встречам, у бизнес-сообщества есть возможность задать интересующие их вопросы»*. Новосибирский Росреестр продолжит серию встреч с бизнес-сообществом в 2022 году.

3. Наполнение ЕГРН сведениями, необходимыми для определения кадастровой стоимости.

В Новосибирской области в Едином государственном реестре недвижимости содержится около 2,9 миллионов объектов недвижимости. Из них 5 тысяч земельных участков и 26 тысяч объектов капитального строительства не имеют кадастровой стоимости (1,07%)

Для определения кадастровой стоимости земельных участков необходимы такие характеристики, как категория земель, вид разрешенного использования земельного участка, для объектов капитального строительства – площадь, назначение, площадь застройки, высота, и они должны содержаться в ЕГРН.

В 2021 году Управлением Росреестра по Новосибирской области проведена работа по выявлению недостающих сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Перечни объектов недвижимости с отсутствующими характеристиками направлены в органы местного самоуправления Новосибирской области, осуществляется планомерная работа по внесению в ЕГРН недостающих сведений.

В 2022 году на территории Новосибирской области будет проведена государственная кадастровая оценка всех земельных участков, учтенных в ЕГРН.

Каждый земельный участок будет иметь кадастровую стоимость.

«Наличие в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости в значительной степени влияет на вовлечение объектов недвижимости в экономический оборот», – отметила заместитель руководителя Управления Наталья Зайцева, добавив, что качество и полнота данных ЕГРН существенным образом оказывают влияние на инвестиционную, экономическую и социальную повестку региона.

4. Владислав Жданов назначен директором ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Руководитель Росреестра по согласованию с курирующим заместителем председателя правительства РФ Маратом Хуснуллиным назначил директором подведомственного учреждения ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» Владислава Жданова.

Владислав Леонидович Жданов – выпускник Уральского федерального университета и Дипломатической академии Министерства иностранных дел РФ. Свободно владеет английским и испанским языками, проходил военную службу на офицерских должностях, имеет опыт работы за рубежом

С 2015 по 2018 годы занимал должность вице-президента АК «АЛРОСА», с 2016 года – профессор НИУ ВШЭ, с 2019 года по декабрь 2021 – советник генерального директора ОАО РЖД.

Победитель национального конкурса Лидеры России, выпускник специальной программы Высшей Школы Государственного Управления РАНХиГС.

5. Как действует закон о выявлении ранее возникших прав на объекты недвижимости?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

С 29 июня 2021 года Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» наделил органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Росреестр. Эксперты ведомства пояснили, для чего необходимо выявлять такие объекты недвижимости, а также рассказали, как действовать собственникам, чтобы защитить свои права.

Какие объекты недвижимости считаются ранее учтенными?

В настоящее время правила государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость регламентируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). До него (до 01.01.2017) действовали Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) и Федеральный закон от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ). Ранее возникшие права на объекты недвижимости – это права на ранее учтенные объекты недвижимости, которые возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ (до 31.01.1998). При этом стоит отметить, что государственная регистрация ранее возникших прав в ЕГРН проводится по желанию собственников недвижимости.

В свою очередь, ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет, в том числе осуществленный в установленном до дня вступления в силу Федерального закона № 221-ФЗ (до 01.03.2008) порядке, а также объекты, в отношении которых такой учет не осуществлен, но права на них зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены были условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ.

Что дает новый закон?

Новый закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков. Реализация закона позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим органом местного самоуправления. Составление кадастровым инженером акта обследования в указанном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

Как выявляются объекты недвижимости с ранее возникшими правами?

Органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и органы местного самоуправления самостоятельно проводят анализ сведений в своих архивах, а также запрашивают информацию в налоговом органе, Пенсионном фонде России, органах внутренних дел, органе записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д. Если объект недвижимости – земельный участок, то уполномоченные на проведение работ по выявлению правообладателей объектов недвижимости органы вправе дополнительно организовать проведение комплексных кадастровых работ, чтобы установить либо уточнить границы этого земельного участка.

В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченные органы готовят проект решения и в течение пяти рабочих дней с момента его подготовки размещают информацию о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в официальных источниках в сети Интернет, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости, путем опубликования в средствах массовой информации. Также проект решения направляется выявленному лицу заказным письмом или в электронном виде на адрес электронной почты – в случае, если правообладатель указал соответствующие сведения для связи с ним. Если в течение 45 дней со дня получения проекта решения не поступит возражений со стороны выявленных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, уполномоченные органы принимают решение о

выявлении правообладателя и самостоятельно направляют его в Росреестр с заявлением о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

Дополнительных действий со стороны правообладателей не требуется. При этом владельцы ранее учтенных объектов недвижимости могут самостоятельно зарегистрировать свои права. Для этого необходимо обратиться в офисы Росреестра, Федеральной кадастровой палаты или в МФЦ с заявлением о внесении сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) государственной регистрации прав, приложив к нему правоустанавливающий документ на объект недвижимости. **Важно!** С 1 января 2021 года государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс Российской Федерации, и действуют с 29 декабря 2020 года. **Как узнать, есть ли в ЕГРН сведения об объекте недвижимости?** Проверить наличие сведений об объекте недвижимости в ЕГРН собственники могут самостоятельно. В этом им может помочь портал Росреестра. Самый простой вариант – сделать онлайн-запрос. Для этого достаточно обратиться к электронному сервису «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра.

Чтобы получить более подробные сведения, необходимо заказать выписку с помощью сервиса Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), Единого портала государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/>) или на сайте Федеральной кадастровой палаты (<https://spv.kadastr.ru/>).

6. Вопрос-ответ: на каких участках можно построить баню?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Возведение объектов недвижимости, в том числе бани, на земельных участках регламентируется законодательством, несоблюдение которого влечет за собой наложение штрафов, а порой и вовсе потерю имущества. Эксперты Росреестра рассказали о законодательных нюансах постройки бань на земельных участках разного вида.

Согласно действующему законодательству возводить бани допускается на участках с различными видами разрешенного использования земли.

Обращаем внимание! С сентября 2019 года в нашей стране действует Закон о ведении садоводства и огородничества. В нем разграничивается, какие виды построек можно возводить на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, а какие – для огородничества.

Если участок предназначен для садоводства, на нем можно возвести хозяйственные постройки, в том числе баню. Если постройка будет на фундаменте, то ее придется зарегистрировать, так как в таком случае она станет объектом капитального строительства.

Если участок предназначен для огородничества, то строить на нем баню и другие вспомогательные постройки капитально, то есть на фундаменте, запрещено.

Если владелец хочет установить прочный фундамент, ему придется изменить вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка. При выборе ВРИ земельного участка стоит учитывать правила землепользования, застройки и расположение участка в определённой территориальной зоне.

Важно! Нельзя изменить вид участка, который был предоставлен садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, созданному до 29 июля 2017 года. Это правило закреплено в ч. 24 ст. 54 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Под исключения попадают случаи, когда товарищество (кооператив) ликвидированы или не действуют. Статус объединения можно проверить в Едином государственном реестре юридических лиц.

Если участок предназначен под индивидуальное жилищное строительство, то на нем также можно возводить баню.

На участках с подсобным хозяйством, находящихся в частной собственности, тоже допускается возводить баню, однако в данном случае существуют некоторые особенности. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки двух видов: приусадебные (находятся внутри населенных пунктов) или полевые (находятся за пределами населенных пунктов на сельскохозяйственных землях). На последних строить запрещено законом, в то время как на приусадебных участках разрешено возводить баню.

Как зарегистрировать баню, если она является объектом капитального строительства?

Для начала необходимо провести обмеры бани и составить ее технический план. Выполнить соответствующие работы и подготовить документ сможет кадастровый инженер. О том, на что нужно обратить внимание при выборе специалиста, читайте в данном материале.

Затем необходимо обратиться в офисы МФЦ с заявлением об осуществлении одновременно кадастрового учета и регистрации прав с приложением к нему подготовленного технического плана, правоустанавливающего документа на земельный участок (если земельный участок не зарегистрирован) и документа об уплате государственной пошлины. В течение 12 рабочих дней ее поставят на кадастровый учет и зарегистрируют право собственности, а также определят ее кадастровую стоимость.

Обращаем внимание, что кадастровый инженер, который готовил документы, имеет право подать в Росреестр заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости. Однако

есть случаи, когда кадастровый инженер может подать заявление без доверенности, а когда нет.

7. Как выделить доли супругам и детям в совместной собственности?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Часто с появлением детей семьи стремятся улучшить свои жилищные условия, нередко с применением материнского капитала. Однако не все знают, какие тонкости нужно учесть в процессе оформления приобретенной недвижимости. Как выделить доли всем членам семьи в недвижимом имуществе и не нарушить права супругов и детей, рассказывает Росреестр.

Какими правами могут обладать супруги на объекты недвижимости?

Имущество может находиться в личной собственности одного из супругов, а также в совместной и общей долевой собственности. Приобретенное в браке на общие средства имущество регистрируется как совместная собственность в том случае, если не был заключен брачный договор или не было подписано соглашение о разделе имущества

Оформить совместно нажитую в браке недвижимость можно:

- на одного из супругов. При этом даже если законным владельцем будет зарегистрирован один супруг, оформленная на него недвижимость будет считаться совместной собственностью супругов;
- в общую совместную собственность супругов;
- с выделением долей супругов в соответствии с условиями брачного договора или соглашения о разделе имущества.

Недвижимостью в совместной собственности можно распоряжаться только по обоюдному согласию супругов. Это значит, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению таким имуществом необходимо получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Однако, непредставление такого согласия в орган регистрации прав для целей государственной регистрации перехода права на указанное имущество на основании сделки, заключенной одним из супругов, не является основанием для приостановления регистрационных действий (при этом в ЕГРН будут внесены сведения об отсутствии указанного согласия).

Если у супругов зарегистрировано право общей долевой собственности, то отчуждение доли в праве общей долевой собственности также возможно, но только с соблюдением права преимущественной покупки, и в этом случае договор должен быть нотариально удостоверен.

Какие права у детей?

Ребенок может получить долю в результате наследования, а также по сделке о приобретении в общую долевую собственность, в том числе на его имя, соответствующей недвижимости. Например, по договору дарения, купли-продажи приобретателями недвижимости одновременно являются

родители и их дети. При этом в некоторых ситуациях выделить доли несовершеннолетним обязывает закон:

- если для покупки квартиры использовали материнский капитал (Федеральный закон № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ст.10, п.4);

- если для приобретения нового жилья продается недвижимость, в которой есть доля несовершеннолетнего. Приобретатели обязаны выделить несовершеннолетнему в новом объекте равноценную долю;

- если доля несовершеннолетнего выделяется в случае приватизации государственной квартиры.

Материнский капитал и выделение долей

Если для приобретения жилья, а также для внесения первоначального взноса или погашения ипотечного кредита используется материнский капитал, то супруги подписывают обязательство. Этот документ говорит о том, что после выплаты ипотеки и снятия обременения объект недвижимости будет зарегистрирован на всех членов семьи с выделением детских долей. Это необходимо сделать в течение шести месяцев после возникновения права распоряжения собственностью, иначе сделка может быть признана недействительной.

Обращаем внимание! В рамках «Правил использования материнского капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных Постановлением Правительства от 12.12.2007 г. № 862, обязательство о выделении долей супругу и детям в жилом помещении, приобретенном с использованием средств маткапитала, может быть оформлено только у нотариуса либо у лица, наделенного законом такими полномочиями.

Оригинал обязательства остается в Пенсионном фонде России (ПФР), а копия передается обладателю сертификата (лицу, давшему обязательство). Затем выделение долей закрепляется соглашением, в котором распределяются доли всех участников.

Как зарегистрировать выделение долей?

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Для этого необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением и представить следующие документы:

- паспорта родителей (предъявляются при личном обращении);

- свидетельства о рождении детей;

- правоустанавливающий документ (в частности, сделка, на основании которой имущество поступает в общую долевую собственность родителей и детей, соглашение о выделении долей детям в имуществе, принадлежащем их родителям);

- свидетельство о браке или разводе;

- иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Важно! Если имущество находится в совместной собственности родителей и при выделении детям долей в таком имуществе, доля родителей остается в их совместной собственности, нотариальное удостоверение соответствующего соглашения не требуется.

Обращаем внимание! Госпошлина за регистрацию права собственности составляет 2 000 руб. на всех членов семьи.

Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

- лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;
- лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;
- дистанционно с помощью единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи заявителей;
- лично в офисах филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» (по экстерриториальному принципу);
- почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Обращаем внимание! Заявителями являются все участники общей долевой собственности на объект недвижимости. Если государственная регистрация осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, соответствующее заявление в орган регистрации прав может быть представлено в том числе нотариусом.

Срок государственной регистрации составит 7 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав и 9 рабочих дней с даты приема документов в МФЦ.

7. Новеллы законодательства.

С 21.11.2021 вступили в силу следующие изменения:

- Изменен срок уведомления правообладателя объекта недвижимости о поступлении заявления на осуществление учетно-регистрационных действий и прилагаемых к нему документов.

Ранее правообладатель уведомлялся в день поступления заявления, сейчас Росреестр направляет такое уведомление не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления заявления.

- Расширен перечень случаев уведомления лица, представившего заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий, о приеме заявления и прилагаемых к нему документов.

Росреестр уведомляет заявителей в случае представления заявления и документов:

- в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в МФЦ, в том числе при выездном приеме;
- посредством почтового отправления;
- в форме электронных документов через портал «Госуслуги» или через личный кабинет на официальном сайте Росреестра.

8. Вопрос-ответ: как избежать нарушений земельного законодательства?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Государственный земельный надзор Росреестра направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства. Государство установило в отношении земельных ресурсов охраняемые меры, которые касаются без исключения всех собственников и пользователей участков. Однако о своих обязанностях знают далеко не все собственники и иногда даже не догадываются, что нарушают закон.

В этом материале подробно расскажем, какие нарушения земельного законодательства являются самыми распространенными и что нужно знать, чтобы их избежать.

Каким образом проводятся проверки?

Инспекторы Росреестра по использованию и охране земель могут самостоятельно выезжать на местность для проведения проверок или осуществлять мероприятия удаленно с помощью средств дистанционного зондирования Земли – беспилотных летательных аппаратов. Благодаря этому специалисты обследуют выбранную территорию комплексно для определения: используются ли земли в соответствии с требованиями закона, есть ли нарушения, а если да, то что является их причиной.

В частности, причинами нарушений могут являться не умышленные действия правообладателей, а ошибки кадастровых инженеров, которые требуют устранения.

Соблюдать законодательство обязаны все, поэтому инспекторы проверяют физических и юридических лиц, а также индивидуальных предпринимателей.

Контрольные мероприятия бывают плановые и внеплановые. Плановые – проводятся в соответствии с ежегодными планами, утвержденными территориальными органами Росреестра после согласования с органами прокуратуры. Периодичность проведения плановых контрольных мероприятий определяется категорией риска, к которой отнесен земельный участок. Для земельных участков, отнесенных к категории среднего риска плановые проверки проводятся не чаще 1 раза в 3 года и не реже чем один раз в 6 лет; для земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, - не чаще чем 1 раз в 5 лет и не реже чем один раз в 6 лет. Для земельных участков, отнесенных к категории низкого риска и для земельных участков не вошедших в перечень земельных участков, отнесенных к

категории среднего или умеренного риска, плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводятся.

Внеплановые проверки проводятся в случаях:

- получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц или граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям;
- выявления индикаторов риска нарушения обязательных требований;
- поручения Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации или требование прокурора о проведении контрольного (надзорного) мероприятия;
- наступления срока исполнения предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства.

Росреестр в числе первых федеральных органов исполнительной власти внедрил **риск-ориентированный подход** как при планировании проверок, так и при принятии решений о проведении внеплановых проверок. То есть для проверок выбираются только те территории, где высок риск возникновения нарушений. При этом проверки участков, на которых нет нарушений, максимально сокращаются.

Какие бывают виды нарушений и за что могут оштрафовать владельцев земельных участков?

К самым распространенным нарушениям земельного законодательства относятся:

- **самовольное занятие земельного участка** (так называемые, самозахваты, или использование чужой земли без предусмотренных законом оснований)

- **нецелевое использование земель**, то есть использование участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования. Например, земельный участок имеет вид разрешенного использования «личное подсобное хозяйство», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение.

- **неиспользование земель**, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, то есть если такие земельные участки не используются в течение установленного законодательством срока. Зброшенные участки создают угрозу стихийных свалок, зарастания сорной травой и пожаров, что приводит к негативным последствиям для собственников соседних участков.

По результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий инспекторы составляют акты. В случае выявления нарушений после проведения проверки нарушителю выдаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения. Инспектором после проведения контрольного (надзорного) мероприятия и в случае выявления нарушения может быть составлен протокол об административном правонарушении.

Размер штрафа зависит от вида нарушения, кадастровой стоимости земельного участка, на котором оно допущено, а также от того, кто его допустил: юридическое лицо, физическое лицо или должностное. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не определена, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП) устанавливает минимальную и максимальную сумму штрафа.

В предписании об устранении нарушения указывается срок, в течение которого необходимо устранить выявленное нарушение, а также способы его устранения.

Правонарушитель имеет право до истечения срока устранения нарушения направить в территориальный орган Росреестра, который проводил проверку, информацию об устранении нарушения. Поступившая информация об устранении нарушения должна быть рассмотрена должностным лицом Росреестра, а также должен быть сделан вывод об устранении или неустранении нарушения.

После истечения указанного в предписании срока, если от лица, которому выдано предписание, не поступила информация об устранении нарушения, или если поступившей информации недостаточно для установления факта устранения нарушения, проводится повторная проверка. Если в ходе повторной проверки нарушения не устранены, то уполномоченное должностное лицо Росреестра выдает нарушителю новое предписание об устранении нарушения земельного законодательства. При этом возбуждается дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 25 или частью 26 статьи 19.5 КоАП РФ.

Кроме того, территориальный орган Росреестра в течение 30 дней с момента выявления факта неустранения нарушения уведомляет об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления. По законодательству они могут обратиться в суд с требованием о понуждении правонарушителя устранить нарушение требований законодательства, если оно допущено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также за правонарушения, связанные с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием земельного участка не в соответствии с установленным для него целевым назначением или видом разрешенного использования, земельный участок может быть изъят у правообладателя.

В каком случае земельный участок может быть изъят?

Нужно понимать, что главная цель земельного надзора – профилактика и устранение нарушений требований законодательства. Изъятие земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь по решению суда в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения.

ВАЖНО! Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и после привлечения к

административной ответственности лица, не выполнившего предписание, к административной ответственности.

Основания инициирования Росреестром процедуры изъятия земельного участка у собственника или расторжения договора аренды указаны в Гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации. Среди них:

- неиспользование участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в течение 3 лет;
- использование земельного участка не в соответствии с установленным для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования.

Как избежать нарушения земельного законодательства и защитить свои права на пользование и владение земельным участком?

Для того, чтобы избежать штрафов за нарушение требований земельного законодательства, всем землепользователям рекомендуется:

1. Проверить наличие правоустанавливающих документов на земельный участок. Такими документами являются договоры купли-продажи, дарения, мены и иные случаи, предусмотренные законодательством.

Если документов на участок нет или утеряны, нужно восстановить их, оформить право на участок, зарегистрировав его в Росреестре.

2. Проверить наличие регистрации права на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Использовать земельный участок в установленных границах, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Уточнить информацию о регистрации права и наличии сведений о местоположении границ земельного участка в ЕГРН можно в выписке из ЕГРН, заказать и получить которую можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», а также в МФЦ.

Если границы не установлены, можно пригласить кадастрового инженера для проведения межевания земельного участка и внесения точных границ в ЕГРН. Это защитит владельцев от возможных споров с соседями или публичными собственниками.

4. Убедиться, что фактически используемая площадь не превышает площади, указанной в правоустанавливающем документе.

5. Осуществлять на участке деятельность в соответствии с установленным для земельного участка целевым назначением и видом разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельного участка. Информация о виде разрешенного использования и целевом назначении земельного участка указана в выписке из ЕГРН.

9. Росреестр подвел итоги международного сотрудничества за 2021 год.

Росреестр утвердил Концепцию развития международного сотрудничества ведомства на 2021 – 2025 гг., главной целью которой является совершенствование учетно-регистрационной системы и повышение эффективности геодезического и картографического обеспечения России на основе лучших мировых практик.

В рамках развития международной деятельности представители ведомства в 2021 году приняли участие в 94 мероприятиях в области регистрации прав, геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных. В 73 из них Росреестр выступил организатором или соорганизатором.

В прошедшем году Росреестру перешло председательство в международном проекте «Инфраструктура пространственных данных Арктического региона». На качественно новый уровень выведено взаимодействие с профильными международными организациями, в том числе Рабочей группой по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии ООН (WPLA). Принят ряд основополагающих документов по направлениям деятельности Межгосударственного совета по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли государств – участников СНГ. Подписаны три новых соглашения и две дорожные карты по сотрудничеству с профильными ведомствами Армении, Испании и Узбекистана.

«В условиях цифровой экономики возрастает роль пространственных данных в сфере земли и недвижимости. Это основа для эффективного управления территориями, реализации инфраструктурных проектов, повышения качества жизни людей. Изучение передового зарубежного опыта и обмен знаниями в этой сфере необходимы для построения эффективной национальной системы пространственных данных, создания геоинформационных сервисов, совершенствования услуг в регистрационной сфере. В этом году Росреестр значительно расширил и укрепил двустороннее сотрудничество с другими странами, принял участие в крупных международных конференциях и форумах. Лучшие мировые практики мы интегрируем в свои проекты с учетом новых задач и вызовов отрасли», - сообщил руководитель ведомства **Олег Скуфинский**.

Председательство в проекте «Инфраструктура пространственных данных Арктического региона»

В июне 2021 года на заседании Совета международного проекта «Инфраструктура пространственных данных Арктического региона» состоялась передача председательства в Проекте от Национальной земельной службы Исландии к Росреестру сроком на два года (2021-2023 гг.).

Проект реализуется национальными картографическими службами государств – членов Арктического совета (Дании, Исландии, Канады, Норвегии, России, США, Финляндии и Швеции). Его цель - обеспечить доступ правительственным, научным, частным организациям и гражданам к геопространственным данным Арктического региона для устойчивого социально-экономического развития арктических территорий.

«Российская Арктика составляет 18% территории страны, здесь создается 11% национального дохода, живут и работают 2,4 млн человек. Председательство России в Арктическом совете позволит расширить многостороннее сотрудничество, разработать и внедрить цифровые картографические сервисы. В рамках проекта Росреестр участвует в создании единой гармонизированной электронной картографической основы на Арктический регион, чтобы обеспечить доступ к геопространственным данным, улучшить качество мониторинга и принятия управленческих решений», - отметила заместитель руководителя, курирующая международное сотрудничество и цифровую трансформацию Росреестра Елена Мартынова.

В 2022 году Росреестр приступает к реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», которая предусматривает формирование до 2030 года полного и точного реестра недвижимости и завершение создания Единой электронной картографической основы (ЕЭКО). Цифровая юридически значимая карта страны позволит сервисам перейти на отечественную картографическую подложку. Все данные будут доступны в режиме реального времени в рамках единой платформы геопространственных данных, что будет способствовать эффективному развитию инфраструктуры пространственных данных Арктического региона.

Помимо создания электронной картографической основы на Арктический регион, Росреестр в рамках проекта приступил к разработке ГИС-карт языков коренных народов Арктики. Результаты работы планируется разместить в виде картографического слоя на геопортале проекта.

«Председательство Росреестра в проекте «ИПД Арктики» дает нам возможность не только внести вклад в его реализацию, но и содействовать успешному выполнению программы председательства Российской Федерации в Арктическом совете», - сказал руководитель Секретариата и Национальных координаторов проекта, заместитель начальника Управления международного сотрудничества, информационной политики и специальных проектов Росреестра Андрей Мухин.

Деятельность в рамках Межгоссовета по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли

Сотрудничество с картографо-геодезическими службами государств – участников СНГ осуществляется в рамках Межгосударственного совета по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли, функции Секретариата которого с 2017 года осуществляет Росреестр.

В октябре 2021 года российская делегация во главе с руководителем Росреестра приняла участие в 43-й сессии Межгоссовета. Олег Скуфинский рассказал о совместном проекте Концепции создания геопортала инфраструктуры пространственных данных государств – участников СНГ, которая была поддержана членами Межгоссовета. Целью

проекта является разработка единой геоинформационной площадки как части инфраструктуры пространственных данных государств – участников СНГ, включая создание и информационное наполнение геопортала ИПД СНГ, обеспечивающего поиск и предоставление пространственной информации.

«Эффективное управление территориями в современных условиях опирается на совместное использование и комплексный анализ большого объема пространственных данных. Создание единой геоинформационной площадки для государств – участников СНГ послужит основой для принятия решений по управлению недвижимостью, планированию развития территорий, обеспечению рационального природопользования и хозяйственной деятельности, роста инвестиционной привлекательности», – подчеркнул глава Росреестра.

По итогам работы сессии принят ряд стратегических документов, подготовленных российской стороной совместно со специалистами картографо-геодезических служб. Это концепция сотрудничества государств – участников СНГ в сфере геодезии, картографии, геоинформационных технологий, дистанционного зондирования земли, кадастра и регистрации прав до 2025 года; дорожная карта по реализации основных направлений деятельности Межгоссовета до 2025 года; концепция создания геопортала инфраструктуры пространственных данных государств - участников СНГ и другие.

Проведена работа по согласованию и подписанию в ходе заседания Совета глав правительств СНГ 28 мая 2021 года Протокола о внесении изменений в Соглашение о взаимодействии государств – участников Содружества в области геодезии, картографии, кадастра и дистанционного зондирования Земли от 9 октября 1992 г., который утверждает новую редакцию положения о Межгоссовете.

Председатель Исполнительного комитета и Исполнительный секретарь СНГ Сергей Лебедев в своем обращении к членам Межгоссовета подчеркнул важную роль этого отраслевого органа для укрепления сотрудничества в рамках СНГ. *«Совет выступает в роли локомотива в вопросах внедрения новых технологий с целью повышения качества жизни граждан Содружества в таких важных сферах, как пользование и распоряжение земельными ресурсами и недвижимостью, использование информационных ресурсов в области геолокации, выпуск картографической продукции и ряде других»,* - отметил он.

Участие в деятельности российских и международных организаций

В мае 2021 года Росреестр провел вебинар Рабочей группы по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии ООН (WPLA). Встреча была посвящена теме «Национальная инфраструктура пространственных данных (NSDI), геопространственные данные и технологии в поддержку мер реагирования на COVID-19 и роль геопространственных и кадастровых агентств».

Ведется работа в рамках поручения Президента РФ об оказании возможного содействия в реализации инициативы Российского

географического общества по созданию цифрового атласа мира. Создана межведомственная рабочая группа с участием Росреестра, в рамках которой подготовлены предложения к концепции данного атласа.

В рамках VI Восточного экономического форума состоялась панельная дискуссия Росреестра «Цифровой двойник. Будущее пространственных данных», к участию в которой впервые были привлечены представители WPLA, Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO) и Международной федерации геодезистов (FIG).

Международные эксперты отметили растущую значимость пространственных данных и создания геоинформационных систем. *«С одной стороны, мы видим взрывной рост индустрии геопропространственных данных, технологий, но всего этого недостаточно, чтобы помочь странам. Нужно активней внедрять их. Все цели устойчивого развития могут только преуспеть из-за реализации базы пространственных данных»*, - отметила в ходе дискуссии Румяна Тончовска, представитель Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН.

Также среди международных экспертов на панельной сессии Росреестра на ВЭФ выступили председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии ООН Фредрик Зеттерквист и профессор геоинформатики Университета прикладных наук города Майнц (Германия) Хартмут Мюллер.

Двустороннее сотрудничество с профильными ведомствами других стран

В 2021 году Росреестр расширил и укрепил двустороннее сотрудничество с профильными ведомствами других стран, в том числе Беларуси, Узбекистана, Армении, Сирии, Сербии, Испании, Италии, Турции. Подписаны три новых соглашения и две дорожные карты по сотрудничеству с профильными ведомствами Узбекистана, Армении и Испании.

Соглашение о сотрудничестве между Росреестром и Агентством по кадастру при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан подписано 22 июня 2021 г. в Москве на встрече глав правительств двух государств. В рамках документа зарубежные коллеги намерены изучить российский опыт по автоматизации процессов регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета, а также деятельность кадастровых инженеров, осуществление кадастровой оценки и практики в сфере геодезии и картографии. Дорожная карта, разработанная в целях реализации соглашения, предусматривает восемь направлений сотрудничества.

В сентябре 2021 года также состоялся визит делегации Росреестра в Узбекистан, где глава ведомства представил опыт Российской Федерации по созданию национальной системы пространственных данных, в том числе проекты «Земля просто», «Земля для стройки», «Анализ состояния и использования земель», «Выявление незарегистрированных земельных участков и объектов капитального строительства».

В 2021 году Росреестр совместно с Комитетом кадастра Армении провели экспертные вебинары, по итогам которых выделены направления

сотрудничества. В ноябре представители ведомства посетили республику, где поделились лучшими практиками в учетно-регистрационной сфере, в области кадастровой оценки объектов недвижимости, а также рассказали о создаваемой в России Национальной системе пространственных данных. Руководители Росреестра и Комитета кадастра республики подписали дорожную карту по развитию инфраструктуры пространственных данных и обмену опытом в области цифровой трансформации. Документ является основой для реализации не только двусторонних проектов между ведомствами, но и многосторонних в рамках СНГ.

«В дорожную карту включены мероприятия по изучению принципов построения информационных систем об объектах недвижимости и использования искусственного интеллекта для реинжиниринга процессов. Кроме того, мы развиваем взаимодействие в научной и образовательной сферах – в рамках поездки были подписаны два двусторонних соглашения о сотрудничестве между МИИГАиК и Национальным университетом архитектуры и строительства Армении, а также Национальным политехническим университетом Армении. Соглашения направлены на подготовку квалифицированных кадров в области геодезии, картографии, кадастра и дистанционного зондирования Земли. Создание профессионально-образовательных альянсов не только на национальном, но и на международном уровне обеспечит устойчивое развитие наших стран и экономик», - отметила Елена Мартынова.

Росреестр участвует в двусторонней совместной работе по развитию инфраструктуры пространственных данных с Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. В июне 2021 года состоялось совместное заседание коллегий. Представители сторон выступили с докладами по вопросам развития учетно-регистрационных систем, приоритетным проектам цифровой трансформации и подходам к созданию национальных инфраструктур пространственных данных.

«Проводимые на постоянной основе совместные заседания коллегий Госкомимущества и Росреестра стали отличной площадкой для обсуждения представляющих взаимный интерес вопросов и решения важных научно-технических и производственных задач», - сообщил ранее Председатель Госкомимущества Республики Беларусь Дмитрий Матусевич.

В октябре 2021 года делегация Росреестра посетила Испанию, где провела встречи с руководством Главного управления кадастра и Национального центра по географической информации и инфраструктуре пространственных данных Королевства Испания. Стороны обменялись опытом в сфере кадастровой оценки, наполнения кадастра сведениями об объектах недвижимости, создания и актуализации картографических материалов. По результатам переговоров подписан Меморандум о взаимопонимании и сотрудничестве, который закрепил направления дальнейшего взаимодействия.

«Установление сотрудничества с Главным управлением кадастра Испании позволит нам глубже изучить одну из успешных и старейших

европейских систем ведения кадастра недвижимости и государственной кадастровой оценки. Анализ передовых зарубежных практик для повышения качества работы Росреестра является важной задачей нашей международной деятельности» - сказал начальник Управления международного сотрудничества, информационной политики и специальных проектов Росреестра Сергей Дуброва.

В ноябре 2021 года Росреестр организовал вебинар со специалистами Федерального агентства по недвижимости и Общества по управлению и оценке земель Германии (BVVG). Российские эксперты изучили лучшие немецкие практики в области кадастровой оценки объектов недвижимости, а также поделились опытом ее проведения в России. Руководитель отдела по оценке недвижимости в Федеральном агентстве по недвижимости Аксель Колфенбах рассказал о процедурах оценки Агентства - об ориентировочных показателях для выбора индивидуального метода оценки, составлении баланса и некоторых его исключениях, об основах определения оборотной стоимости, этапах подготовки земли под застройку. Систему сравнения цен представил эксперт по земельной оценке из Общества по управлению и реализации земель Ханно Ханше. Он пояснил, как развивается динамика рынка земли в Германии, рассказал об инструментах для расчета кадастровой стоимости. Представители Росреестра отметили важность обмена опытом с немецкими коллегами в целях совершенствования института кадастровой оценки в России.

В декабре проведена встреча по обмену опытом с представителями Национального института географической информации Республики Корея (NGII). Стороны обсудили методы по управлению геопространственной информацией в рамках реализации Меморандума о взаимопонимании и сотрудничестве. Особый интерес у корейских специалистов вызвал реализованный Росреестром эксперимент по созданию ЕИР, который стал первым шагом к созданию Национальной системы пространственных данных. По итогам встречи достигнута договоренность о разработке плана сотрудничества на 2022 год в области создания геоинформационных ресурсов.

В декабре представители Росреестра обменялись опытом с профильными итальянскими ведомствами – Национальным налоговым управлением и Центральной службой кадастра, картографии и услуг по недвижимости. *«Мы ознакомились с системами мониторинга рынка недвижимости и учета объектов культурного наследия Италии. Ценным для нас является также опыт итальянской стороны по разработке и развитию информационных сервисов, в том числе кадастрового картографического геопортала, картографического веб-сервиса, портала предоставления данных о недвижимости»*, - подчеркнул **Олег Скуфинский**.

Делегация Росреестра также приняла участие в работе 30-й Международной картографической конференции Международной картографической ассоциации во Флоренции. Заместитель руководителя, руководитель цифровой трансформации ведомства **Елена**

Мартынова выступила с докладом о развитии геоинформационных ресурсов в России и цифровом сервисе «Умный кадастр», помогающий защищать имущественные интересы граждан и вовлекать в оборот неиспользуемые объекты недвижимости. Сервис распознает контуры объектов недвижимости и проверяет их на предмет наличия сведений в ЕГРН и Государственном адресном реестре. Внедрение сервиса, по оценкам Росреестра, благодаря оперативному выявлению и классификации объектов недвижимости позволит вовлечь в оборот дополнительные земельные участки и внести в ЕГРН сведения о примерно 17 млн объектов недвижимости.

В рамках конференции состоялась Международная картографическая выставка и конкурс, на которых были представлены картографические материалы, изданные подведомственным Росреестру ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» и АО «Роскартография». Буклет под названием «К 100-летию образования Государственной картографо-геодезической службы. Страницы истории» победил в номинации «Общественная награда» в категории «Иная картографическая продукция».

На выставке подвели итоги Международного конкурса детской карты мира им. Барбары Печеник, российский этап которого проводился Росреестром. Второе место в категории от 13 до 15 лет заняла россиянка **Эльмира Сабанчиева** из Нальчика с работой «Хрупкий мир»

Планы развития международного сотрудничества на 2022 год

В 2022 году Росреестр планирует продолжать и расширять участие в деятельности международных организаций системы ООН, прежде всего, Рабочей группы по управлению земельными ресурсами Европейской экономической комиссии, а также профильных международных неправительственных организаций.

Приоритетными направлениями останутся организация работы Межгосударственного совета по геодезии, картографии, кадастру и дистанционному зондированию Земли государств – участников СНГ и участие в международном проекте «Инфраструктура пространственных данных Арктического региона» в качестве председательствующей организации.

10. Росреестр подвел итоги взаимодействия с профессиональными участниками рынка недвижимости за 2021 год.

В Росреестре под председательством заместителя руководителя ведомства, руководителя цифровой трансформации Елены Мартыновой состоялась встреча с представителями кредитных организаций и застройщиков. Участники подвели итоги взаимодействия за 2021 год и обсудили основные вопросы и перспективы сотрудничества на предстоящий период.

Как отметила заместитель руководителя Росреестра, перед ведомством поставлены масштабные задачи по повышению качества и доступности услуг ведомства, их переходу в цифровой формат в интересах заявителей.

Выполнение этих задач невозможно без прямого и открытого диалога с профессиональными участниками рынка недвижимости.

«Благодаря комплексной работе, процесс взаимодействия с участниками рынка стал прозрачным и удобным. Это в том числе повлияло на рост электронных услуг Росреестра. Доля таких заявлений за 12 месяцев 2021 года составила 46%, что на 15% больше, чем годом ранее. Доля электронной ипотеки выросла до 80%, что в 4 раза превышает показатель нацпроекта «Жилье и городская среда». Мы реализовали проект «Электронная ипотека за 1 день» - сегодня 65% всех заявлений по ипотеке в стране оформляется в сокращенные сроки. Нам удалось изменить взаимодействие ведомства с кредитными организациями так, чтобы при оформлении ипотечных сделок банки напрямую направляли пакет заявлений в Росреестр, и человеку не нужно было обращаться в МФЦ. Это помогает людям просто и быстро решать вопросы, связанные с приобретением и продажей недвижимости, не тратит время на заполнение бумажных документов», - заявила Елена Мартынова.

Еще в 2020 году ведомство организовало системную работу с застройщиками, кредитными организациями, нотариусами и кадастровыми инженерами. Со всеми участниками созданы рабочие группы, отрабатываются ключевые вопросы, обеспечена непрерывная техническая поддержка.

С банками и застройщиками заключено 134 соглашения о подключении к веб-сервисам Росреестра, с помощью которых можно в режиме онлайн направлять на регистрацию договоры долевого участия и совершать иные регистрационные действия. Это экономит время и ресурсы граждан, значительно ускоряет сроки регистрации.

По ее словам, Росреестр нацелен перейти исключительно на электронное взаимодействие с кредитными организациями и застройщиками. Это заложено в Стратегии развития ведомства до 2030 года и Концепции цифровой трансформации Росреестра. Также планируется существенно сократить срок государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

«В 2022 году для оперативного реагирования на проблемные вопросы профессиональных сообществ мы хотим уйти от электронной почты и мессенджеров и разработать CRM-систему, внедрить стандарт электронного взаимодействия Росреестра с кредитными организациями и застройщиками, а также доработать ведомственные системы и ввести в эксплуатацию XML-формат договоров купли-продажи, ипотеки и ДДУ. Это минимизирует количество ручных ошибок, автоматизирует заполнение полей во ФГИС ЕГРН. Как следствие, сократится количество отказов и приостановлений регистрации», - отметила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова.

Руководитель направления «Развитие ипотечного рынка» «ДОМ.РФ» Владимир Батанов рассказал о развитии рынка цифровой ипотеки и сервисах по выдаче электронных закладных. *«За последние два*

года ДОМ.РФ и Росреестр провели большую командную работу по обеспечению простоты и прозрачности сделок с недвижимостью, в том числе по развитию сервисов выдачи электронных закладных. С 2020 года существенно повысился информационный обмен между Росреестром и депозитариями, обеспечена простота и прозрачность сделки. За все время выдано более 190 тыс. электронных закладных. Сегодня она оформляется более чем по 14% новых ипотечных кредитов. Это говорит о росте востребованности цифровой ипотеки среди населения», - сказал Владимир Батанов.

В ходе встречи генеральный директор «Института развития строительной отрасли», руководитель портала «ЕРЗ.РФ» Кирилл Холопик представил результаты опроса о взаимодействии застройщиков жилья с Росреестром, который проводился с сентября по декабрь 2021 года. «Согласно результатам, на ежедневной основе электронными сервисами ведомства пользуется 42% застройщиков – это более чем в два раза превышает данные опроса за 2020 год (15,9%). Еще 27% выбирают цифровой формат несколько раз в неделю. Средняя доля электронных заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, подаваемых девелоперами, составляет 54,4% (в 2020 году – 27,6%). На вопрос о том, планируют ли застройщики увеличить цифровое взаимодействие с Росреестром, утвердительно ответили 78% опрошенных. Это говорит о росте популярности электронных сервисов ведомства, о повышении Росреестром их качества и удобства использования для участников рынка», - сообщил генеральный директор «Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик.

Директор «Клуба инвесторов Москвы» Владислав Преображенский отметил законодательную работу Росреестра, направленную на снижение административных барьеров для застройщиков. По его словам, упрощение процедур по оформлению объектов является не только своевременным, но и абсолютно необходимым, так как влияет на темпы строительства, инвестиционную активность и на улучшение жилищных условий граждан.

«В 2021 году приняты значимые законопроекты Росреестра, в которых нашли свое отражение предложения Клуба инвесторов Москвы. Федеральным законом № 120-ФЗ значительно ограничены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственной регистрации ДДУ, сокращены сроки регистрации второго и последующих ДДУ. Закон № 275-ФЗ установил допустимые пределы (5%) отклонения фактической протяженности построенного линейного объекта от проектной - как для целей ввода объекта в эксплуатацию, так и для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты. Законом № 408-ФЗ упрощена процедура регистрации прав на объекты капитального строительства для застройщиков», - сказал Владислав Преображенский.

11. В Новосибирской области назвали количество земель с установленными границами.

В Новосибирской области больше половины земельных участков имеют установленные границы. Кадастровая палата по Новосибирской области рассказала о порядке установления границ земельного участка и внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

На 1 января 2022 года в Новосибирской области насчитывается почти 700 тысяч земельных участков, имеющих установленные границы, что составляет порядка 70% от общего числа земельных участков.

«Обращаем внимание граждан на то, что российское законодательство не предусматривает ограничений прав в отношении участков без установленных границ, сведения о которых не внесены в ЕГРН. Но в то же время межевание позволяет избежать многих юридических проблем, в том числе земельных споров между владельцами смежных участков. Уточнение границ поможет также исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Ошибочные сведения о площади участка могут быть причиной неверного определения его кадастровой стоимости и размера земельного налога», – поясняет заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Новосибирской области Оксана Макаренко.

Если собственник решит провести межевание своего земельного участка, ему необходимо обратиться к кадастровому инженеру. В результате проведения работ кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границ участка.

Важным этапом при проведении межевания является процедура согласования границ с владельцами смежных участков. Кадастровый инженер направляет собственникам извещения на почтовый или электронный адрес, также допускается согласование в индивидуальном порядке. Если нет возможности найти владельцев смежных участков, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. При несогласии правообладателей с результатами уточнения границ, возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

Завершает процедуру направление подготовленных документов в орган регистрации прав. Государственные регистраторы проводят правовую экспертизу, при положительном решении сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН. Если в документах есть ошибки или нарушения норм законодательства, орган регистрации прав приостанавливает учётно-регистрационные действия. На сайте Росреестра работает «Личный кабинет кадастрового инженера», с помощью которого можно провести предварительную автоматизированную проверку межевого плана.

Чтобы узнать, имеет ли земельный участок установленные границы, можно запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре не

окажется необходимых сведений, в выписке будет отметка «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства»

Справочную информацию о земельном участке можно получить на Публичной кадастровой карте.

12. Новосибирский Росреестр подвел итоги проверки межевых и технических планов в 2021 году.

Управление Росреестра по Новосибирской области при оказании государственной услуги по государственному кадастровому учету недвижимости осуществляет выборочную проверку межевых и технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами, в части указания сведений о координатах пунктов использованной исходной геодезической основы, о состоянии геодезических пунктов, о средствах и методах измерений.

В 2021 году Управлением проверено 1225 документов: 608 межевых планов и 617 технических планов, что в два раза больше, чем в 2020 году. Несоответствия и ошибки выявлены в 756 документах (62%), 208 кадастровых инженеров допустили 1353 нарушения.

В сведениях о геодезической основе, использованной при подготовке межевых и технических планов, выявлено 790 нарушений, в сведениях о средствах измерений – 291 нарушение, в сведениях о выполненных измерениях и расчетах – 37 нарушений.

Ежеквартально Новосибирским Росреестром в адрес саморегулируемых организаций кадастровых инженеров направляются письма, содержащие перечни типовых ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке технической документации.

«Главная цель проверок – минимизировать случаи предоставления в Росреестр документов, не соответствующих установленным требованиям», - отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Наталья Зайцева.

Если в межевых и технических планах содержатся ошибки, это является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

13. Новеллы законодательства: об общедоступных сведениях, содержащихся в ЕГРН.

Приказ Росреестра от 30.08.2021 № П/0375 «Об установлении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежащих размещению на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и порядка их размещения».

Определен состав сведений, содержащихся в ЕГРН, подлежащих размещению на официальном сайте Росреестра, и порядок их размещения.

Сведения размещаются Росреестром на своем официальном сайте с целью просмотра в режиме онлайн неограниченным кругом лиц без подачи запросов и взимания платы.

Сведения размещаются (обновляются) ежедневно в автоматическом режиме на основании данных информационных ресурсов Росреестра (в соответствующем разделе официального сайта Росреестра должна содержаться информация о дате последнего обновления сведений).

Размещаемые сведения носят справочный характер.

Приказом установлено, что на официальном сайте Росреестра не размещаются:

- сведения об объектах недвижимости, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации
- сведения о правообладателях объектов недвижимости, в том числе об их персональных данных.

14. О государственной пошлине за регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды.

Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимости является сделкой, которая подлежит государственной регистрации в Росреестре.

Налоговым законодательством установлены размеры государственной пошлины за государственную регистрацию сделки, в том числе дополнительного соглашения к договору аренды, условия которого изменяют содержание и условия сделки аренды.

Размер госпошлины за государственную регистрацию таких сделок для граждан составляет 2000 рублей, а для юридических лиц – 22000 рублей. Исключением является регистрация дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, госпошлина за которую составляет 350 рублей для граждан и организаций.

Если дополнительное соглашение заключается в связи с изменением условий, не влияющих на содержание и условия сделки аренды (например, изменяются ФИО, наименование, адреса, платежные реквизиты сторон договора аренды), государственная пошлина уплачивается в следующих размерах: 350 рублей – для физических лиц и 1000 рублей – для организаций.

Если за государственную регистрацию дополнительного соглашения государственная пошлина не представлена или уплачена в меньшем размере, чем предусмотрено налоговым законодательством, то документы возвращаются заявителю без рассмотрения.

15. О результатах деятельности по выдаче копий правоудостоверяющих документов на земельные участки за 2021 год.

Управлением Росреестра по Новосибирской области подведены итоги работы по выдаче копий правоудостоверяющих документов на земельные участки, выданных до 1998 года (свидетельства на право собственности на землю, государственные акты на право собственности на землю,

пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования землей) за 2021 год.

В случаях когда такие документы на земельный участок или земельную долю (пай) утеряны по какой-либо причине или пришли в негодность, новосибирским Росреестром выдаются их копии по заявлениям правообладателей, нотариусов, судебных органов, органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Также документы выдаются по запросам государственных регистраторов в случае обращения заявителей за государственной регистрацией прав на земельные участки на основании правоудостоверяющих документов без представления их подлинных экземпляров.

В 2021 году исполнено 2867 заявлений по выдаче копий правоудостоверяющих документов, что в 1,3 раза больше по сравнению с 2020 годом.

Заявления о выдаче копий свидетельств на право собственности на землю составляют основную долю – 99 %, заявления о выдаче копий государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования землей – 1 %.

Наибольшее количество заявлений поступило в аппарат Управления (по Новосибирскому, Мошковскому районам) и в межмуниципальный Куйбышевский, межмуниципальный Черепановский, межмуниципальный Бердский отделы Управления.

Для получения копий правоудостоверяющих документов необходимо обратиться с заявлением в Управление или в его территориальные отделы (в зависимости от места нахождения земельного участка).

Телефон специалистов Управления для консультаций (383) 228-11-39.

16. Дачная амнистия продлена еще на 10 лет.

В конце 2021 года подписан закон о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2031 года. Закон вступит в силу 1 сентября 2022 года.

Новеллы законодательства предоставили и новые возможности для оформления жилых домов и земельных участков.

Напомним, что Закон о «дачной амнистии» стартовал в 2006 году. За это время свое право собственности в упрощенном порядке оформили уже свыше 198 тысяч новосибирцев, 66% из них легализовали земельные участки, 23% - индивидуальные жилые дома.

По данным Управления Росреестра по Новосибирской области, только в 2021 году на территории Новосибирской области были оформлены права на более 8 тысяч индивидуальных жилых и садовых домов, это рекордное количество

регистраций за все годы действия «дачной амнистии» в отношении указанных объектов.

Однако сегодня в регионе еще остаются неоформленные объекты недвижимости. Отсутствие зарегистрированных прав влечет немало проблем – это и невозможность распорядиться объектом недвижимости, оформить наследство.

Закон в новой редакции позволяет легализовать дома, построенные до 14 мая 1998 года, то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса России, а также земельные участки, на которых они расположены. Под действие закона подпадают и участки, предоставленные гражданам до вступления в силу Земельного кодекса РФ, то есть до 30 октября 2001 года. Теперь зарегистрировать право собственности на жилой или садовый дом можно на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. При этом дом должен быть возведен на участке, предназначенном для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

Какие преимущества получают граждане с принятием новой редакции закона о «дачной амнистии»?

По словам заместителя руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Натальи Ивчатовой**, прежде всего, решатся проблемы новосибирцев – владельцев жилых домов, построенных еще в советское время. Теперь свое право на дом они смогут оформить и при отсутствии правоустанавливающих документов, без обращения в суд, как это было раньше.

Граждане должны будут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом. Это могут быть документы об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации..

17. Кадастровая палата по Новосибирской области выдаёт гражданам забытые в МФЦ документы.

Приём и выдача документов для проведения кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимое имущество осуществляются в центрах «Мои Документы» (МФЦ).

Готовые к выдаче документы могут находиться в офисах МФЦ 45 календарных дней. Если в течение этого периода заявитель или его законный представитель не заберут документы, они будут считаться не востребованными. Невостребованные документы передаются на бессрочное хранение в архив Кадастровой палаты.

Получить не востребованные документы из архива Кадастровой палаты можно по предварительной записи по телефону: 8 (383) 349-95-79. Звонки по указанному номеру принимаются с понедельника по пятницу с 08:00 до

12:00. Забрать документы нужно в назначенное время лично с предъявлением паспорта или через представителя по доверенности по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, 60.

В 2021 году специалисты архива Кадастровой палаты по Новосибирской области выдали новосибирцам более 23 тыс. документов, забытых в офисах МФЦ.

«Чаще всего заявители забывают договоры купли-продажи, дарения, мены, аренды, погашенные закладные, акты передачи, согласия, квитанции об оплате, кредитные документы. Большую часть забытых в МФЦ документов представляют экземпляры продавцов объектов недвижимости», – отмечает заместитель начальника межрайонного отдела Кадастровой палаты по Новосибирской области Марина Кабанова.

Законодательством установлены сроки проведения учётно-регистрационных процедур, в том числе при получении документов через МФЦ. Так, выписку сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) можно получить в офисе МФЦ через пять рабочих дней после подачи запроса. Подтверждающие документы о кадастровом учёте будут готовы через семь рабочих дней, срок регистрации права собственности занимает не более девяти рабочих дней, а для единой процедуры кадастрового учёта и регистрации прав требуется не более 12 рабочих дней. Такие же сроки действуют и для оформления недвижимости по экстерриториальному принципу. Готовность документов заявителя могут проверить с помощью сервиса «Проверить статус заявления» на сайте МФЦ.

Задать интересующие вопросы о получении не востребованных документов можно в рабочее время по телефону: 8 (383) 349-95-69, доб.2146, доб.4021.

18. С 11 января 2022 года изменены размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав.

В соответствии с приказом Росреестра от 02.12.2021 № П/0565 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 13 мая 2020 г. № П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации», вступившим в силу 11.01.2022, изменены размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной информации.

Установлены размеры части платы за обеспечение многофункциональным центром по предоставлению государственных и муниципальных услуг предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

19. Управление Росреестра по Новосибирской области в 2021 году зарегистрировало рекордное количество ипотек.

В 2021 году новосибирским Росреестром зарегистрировано 105,9 тысяч ипотечных сделок, половина из них в электронном виде. В соотношении с прошлым годом доля ипотек увеличилась на 21%.

Декабрь стал лидером 2021 года по зарегистрированным ипотекам - 10,7 тысяч, что на 18% выше ноябрьского показателя.

На первичном рынке недвижимости также наблюдается положительная динамика. Более 32,1 тысяч договоров участия в долевом строительстве в отношении жилой и нежилой недвижимости зарегистрировано в 2021 году, из них 54% - в электронном виде.

В декабре 2021 года зарегистрировано 4,3 тысячи договоров участия в долевом строительстве, это наивысший ежемесячный показатель за последние два года, в сравнении с прошлым месяцем увеличение составило 73,7%.

В городе Новосибирске наибольшее количество договоров участия в долевом строительстве зарегистрировано на объекты недвижимости в Ленинском, Октябрьском и Заельцовском районах, меньше всего в Советском районе.

В сравнении с прошлым годом спрос на вторичном рынке жилой недвижимости по итогам 2021 года вырос на 44,5%, общее количество составило 214,2 тысяч прав. Только в декабре зарегистрировано более 21,3 тысячи прав на жилые помещения, что на 22,8% больше, чем в предыдущем месяце.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**: *«Спрос на жилье вырос благодаря государственным программам поддержки граждан. Расширены и возможности подачи документов для оформления недвижимости. Сегодня для новосибирцев существуют различные способы предоставления документов: можно обратиться лично, онлайн либо через органы государственной власти или профессиональных участников рынка недвижимости. Каждый может выбрать для себя наиболее удобный способ подачи документов».*

20. Особенности признания права собственности на бесхозный линейный объект.

С 21.12.2021 вступили в силу изменения, внесенные в статью 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

В отношении линейных объектов ГК РФ установлен сокращенный срок в 3 месяца со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, по истечении которого уполномоченный орган может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности или о признании права собственности города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя на данную вещь.

В соответствии с внесенными изменениями возможность обратиться в суд по истечении 3 месяцев с требованием о признании права собственности

на бесхозный линейный объект появилась также у лиц, обязанных в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких объектов.

Указанные лица согласно новым положениям вправе наряду с уполномоченными органами обратиться в Росреестр с заявлением о принятии на учет бесхозных линейных объектов.