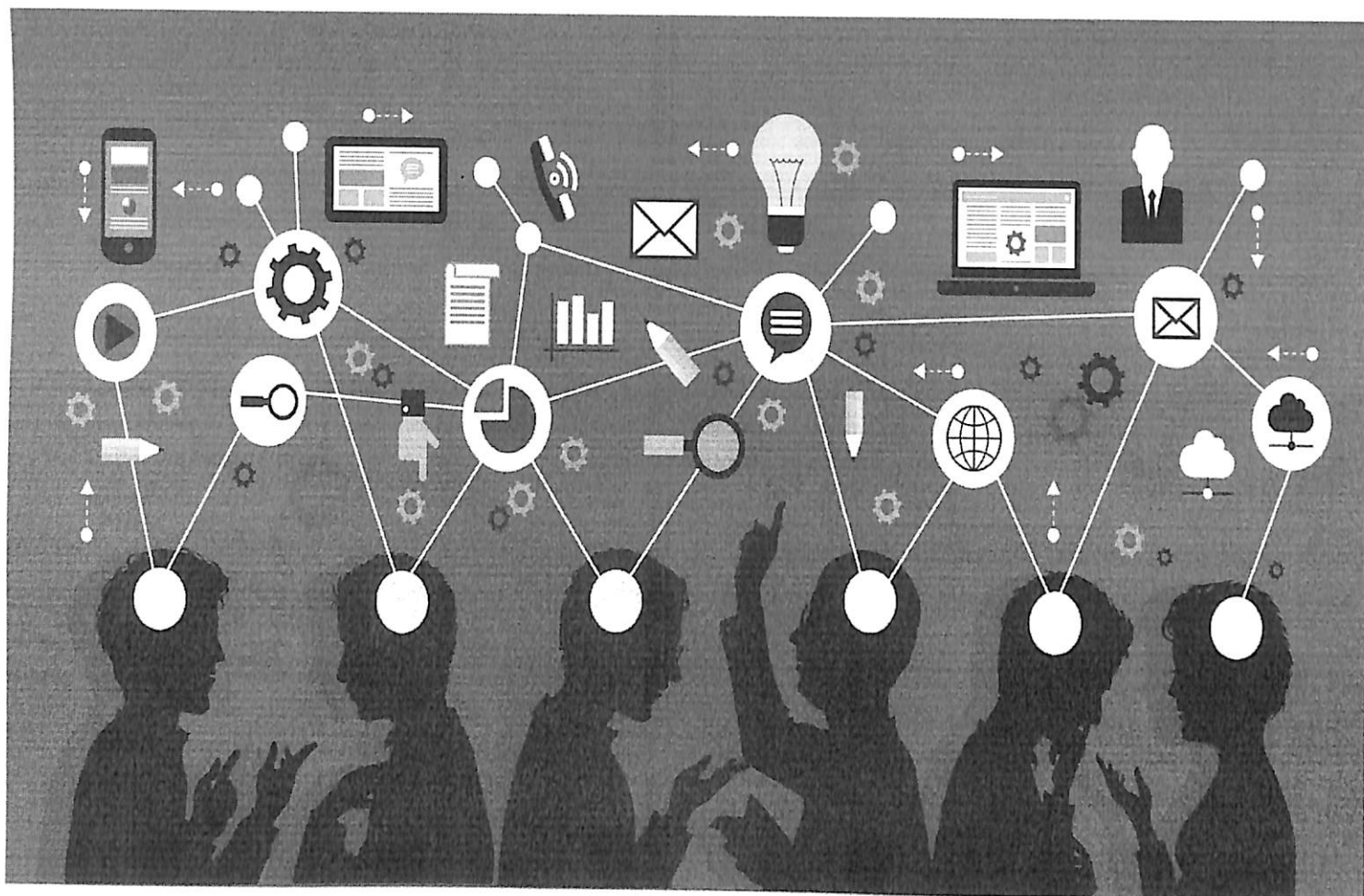




ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК

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

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

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

**1. Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской
Федерации».**

Подписан закон о продлении «дачной амнистии».

Согласно Федеральному закону, до 1 марта 2022 года члены некоммерческих организаций, созданных до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и члены садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, созданных путем реорганизации таких некоммерческих организаций, имеют право независимо от даты вступления в члены указанных некоммерческих организаций приобрести земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно.

До 1 марта 2021 года будет допускаться осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Кроме того, снимается ограничение срока, в течение которого допускается возможность установления субъектами РФ предельных максимальных и минимальных цен (тарифов, расценок, ставок и т.п.) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, ИЖС, индивидуального гаражного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**2. Федеральный закон от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении
изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные акты Российской Федерации».**

Подписан Федеральный закон, направленный на комплексное совершенствование правового регулирования отношений по градостроительному зонированию и планировке территории.

В частности:

- уточняется порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки, порядок внесения изменений в документацию по планировке

территории, а также требования к проведению государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

- к полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности отнесена организация и проведение государственной экспертизы проектной документации особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов размещения и обезвреживания отходов;

- сокращается продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки - не менее 1 и не более 3 месяцев со дня опубликования проекта правил землепользования и застройки (ранее - не менее 2 и не более 4 месяцев);

- допускается однократное изменение видов разрешенного использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10% без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

- вводится новая глава 5.1 "Виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и порядок их осуществления", в которой содержатся нормы о развитии застроенных территорий, о комплексном освоении территорий, об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и др.;

- уточняются условия, при которых правообладатель земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, не являющийся собственником указанных объектов недвижимого имущества, может участвовать в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;

- устанавливается, что в случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям;

- устанавливается срок в 20 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, в течение которого орган местного самоуправления поселения или городского округа обязан принять решение об утверждении документации по планировке или отправить ее на доработку;

- корректируется определение понятия "красные линии";

- уточняется порядок перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой;

- уточняются вопросы местного значения городского поселения, сельского поселения, городского округа, муниципального района в области градостроительной деятельности.

3. Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Ограничена возможность государственной регистрации отчуждения недвижимости граждан на основе заявлений, поданных в форме электронных документов.

Согласно Федеральному закону, государственная регистрация перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, может быть осуществлена на основе заявления, представленного в электронной форме и подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью только при наличии в ЕГРН записи о возможности такой регистрации.

Соответствующая запись проставляется на основе заявления, подаваемого в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления. Отсутствие записи о возможности регистрации отчуждения недвижимости на основе документов, подписанных электронной подписью, будет являться основанием для возврата заявления, поданного в электронной форме, без рассмотрения.

При поступлении заявления о регистрации отчуждения права собственности на объект недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, орган госрегистрации будет обязан в день поступления заявления уведомить о нем физическое лицо, за которым в ЕГРН закреплено право собственности на объект недвижимости.

Вместе с тем указанные требования не будут распространяться на случаи подачи заявлений о госрегистрации отчуждения права собственности нотариусом, органами государственной власти и органами местного самоуправления и по ипотечным сделкам.

Погашение записи о возможности регистрации на основании документов в электронной форме будет осуществляться на основании личного заявления собственника или на основании решения суда.

Федеральный закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

4. Федеральный закон от 02.08.2019 № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости».

Физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого на основании судебного акта было истребовано жилое помещение, сможет получить однократную единовременную компенсацию за счет казны РФ.

Компенсация выплачивается на основании вступившего в законную силу судебного акта по соответствующему иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации. Судебный акт принимается в случае, если по не зависящим от добросовестного приобретателя причинам

в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом о возмещении ему убытков, возникших в связи с истребованием от него жилого помещения, взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению.

Размер компенсации будет определяться судом исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения.

Если суд установит, что добросовестному приобретателю возмещены убытки, возникшие в связи с истребованием от него жилого помещения, размер компенсации подлежит уменьшению на сумму возмещенных убытков.

В случае выплаты компенсации к Российской Федерации переходит в пределах выплаченной суммы право (требование), которое добросовестный приобретатель имеет к лицу, ответственному за причинение ему убытков в связи с истребованием от него жилого помещения.

Физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, вправе в течение трех лет со дня его вступления в силу обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту РФ или муниципальному образованию о выплате однократной компенсации.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2020 года.

5. Постановление Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство».

В соответствии с Постановлением, получение разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи.

6. Приказ Минэкономразвития России от 29.03.2019 № 172 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 20 июня 2016 г. № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином

государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968».

В частности, в соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» и Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

- форма выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости дополнена реквизитом «Местоположение»;

- уточнены наименования глав Порядка заполнения отдельных форм выписок из ЕГРН;

- скорректированы правила заполнения некоторых реквизитов выписок, в частности, реквизитов «Цель установления публичного сервитута», «Срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, публичный сервитут» и других;

- обновлены формы выписки о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в РФ, игровой зоне, лесничестве, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории и выписки о границе между субъектами РФ, границе муниципального образования в границе населенного пункта.

7. Проект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на недвижимое имущество».

Проектом, в частности, указывается, что право собственности на основании приобретательной давности возникает вне зависимости от предварительного признания недвижимого имущества бесхозным.

Для приобретения права собственности на линейные сооружения, являющиеся опасными производственными объектами и (или) необходимыми для оказания услуг населению, срок приобретательной давности предлагается установить в семь лет.

Также конкретизируется, что течение срока приобретательной давности на недвижимые вещи, права на которые не зарегистрированы за гражданами или юридическими лицами, начинается со дня начала владения ими.

Собственникам или иным законным владельцам земельных участков предлагается запретить возражать против установления сервитута в пользу лица, фактически осуществляющего ограниченное пользование чужим земельным участком в связи с фактическим владением таким лицом размещенным на данном земельном участке линейным объектом, на протяжении семи и более лет.

8. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О кадастровой деятельности» в части совершенствования порядка применения приобретательной давности в качестве основания для возникновения права собственности на недвижимое имущество».

Проектом в том числе:

устанавливается перечень обстоятельств, при наличии одного из которых заинтересованными лицами не может быть приобретено право собственности на земельный участок в порядке приобретательной давности (например, если земельный участок является изъятым либо ограниченным в обороте или территорией общего пользования);

предусматривается, что до момента вступления в законную силу решения суда не считаются самовольно занятыми земельные участки, в том числе не образованные в соответствии с Земельным кодексом РФ, в отношении которых их фактическими владельцами заявлены в суд требования о признании права собственности на данные земельные участки в порядке приобретательной давности;

дополняется перечень результатов выполнения комплексных кадастровых работ;

предусматривается обязательность включения исполнителем комплексных кадастровых работ в карту-план территории сведений о земельных участках, выявленных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о фактическом владении которыми отсутствуют в ЕГРН, на основании заявлений лиц, осуществляющих фактическое владение такими земельными участками;

устанавливается, что органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающим полномочиями по предоставлению земельных участков, могут быть представлены возражения относительно обстоятельств, указывающих на фактическое владение такими земельными участками гражданами или юридическими лицами, сведения о наличии прав иных лиц на соответствующие объекты недвижимости, а также возражения относительно местоположения границ земельных участков, находящихся в фактическом владении.

9. Информационное письмо Росреестра от 11.07.2019 № 14-06835-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя и писем Росреестра от 08.04.2019 № 14-03454-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.04.2019 № ОГ-Д23-3586 по вопросу применения положений части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в отношении соглашений об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

11.07.2019 № 14-06835-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и писем Росреестра от 08.04.2019 № 14-03454-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 16.04.2019 № ОГ-Д23-3586 по вопросу применения положений части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в отношении соглашений об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова

Как следует из пп.3 п.16 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

«заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.»

Прошу дать пояснения: в какой форме (простой письменной или нотариальной) предоставляется указанное соглашение.

Аналогичный запрос мной направлен в Минстрой России 18.03.2019 года №106534. Получение разъяснения необходимо в связи с разными подходами государственных регистраторов при регистрации новых объектов на земельных участках находящихся в долевой собственности.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

08.04.2019 № 44-03454-ГЕ/19

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На № 4548-ОГ от 18.03.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в рамках установленной компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК).

В силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона) (часть 1 статьи 42);

сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего

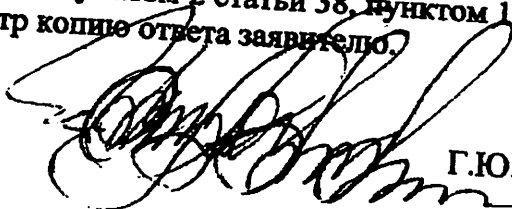
Министерство
экономического развития
Российской Федерации
Департамент недвижимости

несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (часть 2 статьи 54).

Таким образом, поскольку соглашение, указанное в пункте 3 части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Соглашение), направлено не на отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимое имущество и распоряжение имуществом лиц, указанных в части 2 статьи 54 Закона о регистрации (если такие лица являются участниками Соглашения), принимая также во внимание, что действующим законодательством не установлены обязательные требования к нотариальному удостоверению таких сделок, на наш взгляд, заключение Соглашения его участниками возможно в простой письменной форме (если иное не предусмотрено соглашением между ними).

При этом, исходя из положений пункта 1 статьи 256 (в том числе с учетом вступления в силу с 01.06.2019 Федерального закона от 19.07.2018 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 256 части первой и часть третью Гражданского кодекса Российской Федерации»), статьи 421 ГК, пункта 1 статьи 33, пункта 2 статьи 38, пункта 1 статьи 42 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК), полагаем, что если супруги (являющиеся сторонами Соглашения либо одними из участников Соглашения) определили, что соответственно построенный либо реконструированный объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом (далее – Объект) будет принадлежать им на праве общей долевой собственности, либо доля в праве общей долевой собственности на этот Объект, являющаяся совместно нажитым имуществом, не будет являться общей совместной собственностью этих супругов, то такое Соглашение требует нотариального удостоверения, так как оно содержит элементы сделки, предусмотренной СК (в частности, его пунктом 2 статьи 38, пунктом 1 статьи 42).

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.



Г.Ю. Елизарова



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconotm@econotm.gov.ru
<http://www.econotm.gov.ru>

16.04.19 № 0Г-Д23-3586

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 4548-ОГ от 18 марта 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение по вопросу применения норм о нотариальном удостоверении сделок, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам.

Отмечаем, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нотариата в соответствии с Положением о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. № 1313, является Минюст России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделки,

влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Согласно статье 163 ГК нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности.

Нотариальное удостоверение сделок обязательно:
в случаях, указанных в законе;

в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, установленных данной статьей.

Согласно части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Поскольку соглашение, указанное в пункте 3 части 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Соглашение), направлено не на отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимое имущество и распоряжение имуществом лиц, указанных в части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ (если такие лица являются участниками Соглашения), принимая также во внимание, что действующим законодательством не установлены обязательные требования к нотариальному удостоверению таких сделок, по мнению Департамента недвижимости, заключение Соглашения его участниками возможно в простой письменной форме (если иное не предусмотрено соглашением между ними).

Вместе с тем обращаем внимание на следующие положения действующего законодательства.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных

участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии со статьей 263 ГК:

собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам;

если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке;

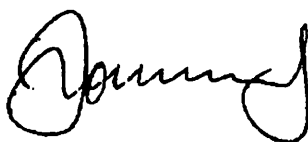
Таким образом, по общему правилу объект недвижимости, возведенный на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, поступает в общую долевую собственность всех ее участников.

Кроме того отмечаем, что в соответствии с пунктом 1 статьи 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ), законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное. Исходя из положений статьи 42 СК РФ установленный законом режим совместной собственности может быть изменен только брачным договором, заключенным в предусмотренной для него нотариальной форме (пункт 2 статьи 41 СК РФ).

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

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

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин

10. Информационное письмо Росреестра от 12.07.2019 № 14-06880-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя и писем Росреестра от 08.05.2019 № 14-04536-ГЕ/19, Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.05.2019 № ОГ-Д23-4679 по вопросу получения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде справки о лицах, получивших сведений об объекте недвижимости.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

12.07.2019 № 14-06880-ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя, писем Росреестра от 08.05.2019 № 14-04536-ГЕ/19 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 21.05.2019 № ОГ-Д23-4679 по вопросу получения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в виде справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

Приложение: на 6 л.

Г.Ю. Елизарова

Сведения ЕГРН при запросе правообладателем сведений из ЕГРН о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества (ч.17 ст.62 Закона о регистрации №218-ФЗ) предоставляются только за период правообладания, или за весь период существования объекта с определенными характеристиками в ЕГРН?

Сведения по такому запросу бывшему правообладателю не предоставляются, так?

Часть 17 статьи 62 Закона о регистрации №218-ФЗ - сведения о лицах, получивших сведения, предоставляются актуальному правообладателю за все время существования объекта, или только за период с даты регистрации прав именно этого правообладателя?

Предоставляются ли такие сведения бывшим правообладателям?



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

08.05.2019 № 14-04536-ПЕ/19

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На № 6799-ОГ от 23.04.2019,
№ 6800-ОГ от 23.04.2019

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращения _____, сообщает следующее.

Орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы (за исключением случаев получения таких сведений органами, осуществляющими в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»), способами и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования (часть 17 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно форме запроса о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях (далее – Запрос), утвержденной приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (далее – Приказ № 968) (сноска 13), при запросе сведений в виде справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, указываются: либо даты начала и окончания периода, за который запрашиваются сведения (например, «с 01.01.2015 по 31.12.2016»), или только дата начала периода, за который запрашиваются сведения, ~~например, «с 01.01.2016».~~

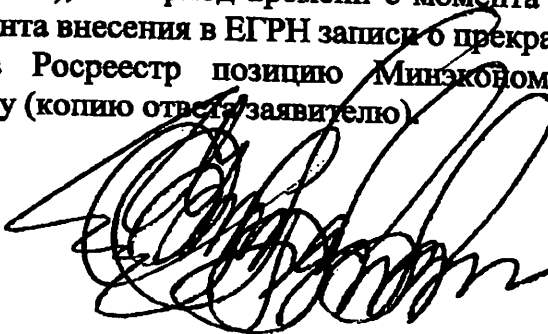
В соответствии со сноской 4 к рекомендуемому образцу справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости (приложение № 10 к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378) (далее – Справка), в строке «период с _____» справки указывается дата, обозначенная правообладателем в запросе в качестве начала периода времени, за который им

запрашивается информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет право; если в запросе правообладателя не указан конкретный период времени, в связи с чем в справку должна быть включена информация обо всех лицах, получивших сведения об объекте недвижимости с момента внесения записи о праве данного лица на этот объект недвижимости в ЕГРН, указывается слово «весь».

Учитывая изложенное, правообладатель может получить Справку за весь период времени с момента внесения в ЕГРН записи о его праве на объект недвижимости.

Также, принимая во внимание подпункт 5 пункта 21 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденного Приказом № 968, полагаем возможным предоставление Справки лицу, чье право собственности в ЕГРН на момент подачи Запроса прекращено (т.е. бывшему правообладателю), за период времени с момента внесения в ЕГРН записи о его праве и до момента внесения в ЕГРН записи о прекращении его права.

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



Г.Ю. Елизарова



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39. Факс (495) 870-70-06

E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

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

21.05.2019 № ОГ-Д23-4679

На № _____ от _____

копия: Росреестр

О рассмотрении обращения

На вх. № № 6799-ОГ, № 6800-ОГ
от 23 апреля 2019 г

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение относительно предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости о лицах получивших сведения об объекте недвижимости, и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения. Вместе с тем, полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства.

Порядок и условия предоставления информации из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) установлены статьями 62 и 63 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации

*мин/02637
22.05.2019
3*

недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), а также изданными в соответствии с ним приказами Минэкономразвития России.

В силу части 17 статьи 62 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы (за исключением случаев получения таких сведений органами, осуществляющими в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности»), способами и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

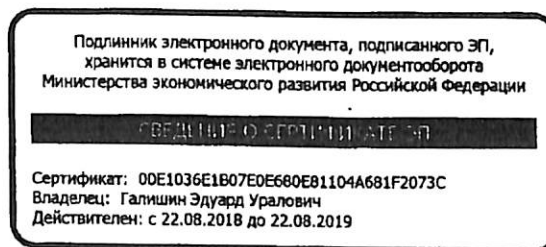
Согласно форме запроса о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях (далее – Запрос), утвержденной приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968 (далее – Приказ), при запросе сведений в виде справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, указываются: либо даты начала и окончания периода, за который запрашиваются сведения (например, «с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2016 г.»), или только дата начала периода, за который запрашиваются сведения (например, «с 1 января 2016 г.»).

В рекомендуемом образце справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости (приложение № 10 к приказу Минэкономразвития России от 20 июня 2016 г. № 378) в строке «период с _____» справки указывается дата, обозначенная правообладателем в запросе в качестве начала периода времени, за который им запрашивается информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет право. Если в запросе правообладателя не указан конкретный период времени, в связи с чем в справку должна быть включена информация обо всех лицах, получивших сведения об объекте недвижимости с момента внесения записи о праве данного лица на этот объект недвижимости в ЕГРН, указывается слово «весь».

Таким образом, правообладатель может получить справку о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости в пределах периода с даты регистрации его права, соответственно бывший правообладатель, по мнению Департамента недвижимости, имеет право получить указанную справку в пределах периода с момента государственной регистрации его права до момента государственной регистрации прекращения его права.

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

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин

11. Информационное письмо Росреестра от 15.07.2019 № 14-06924-ГЕ/19, содержащее копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.05.2019 № Д23и-15587 по вопросам применения норм действующего законодательства, возникающих в процессе оформления прав на объекты недвижимого имущества, входящие в Единую систему газоснабжения, и занимаемые ими земельные участки.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

15.07.2019 № 14 - 06924 - ГЕ/19

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копии обращения заявителя и письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.05.2019 № Д23и-15587 по вопросам применения норм действующего законодательства, возникающих в процессе оформления прав на объекты недвижимого имущества, входящие в Единую систему газоснабжения, и занимаемые ими земельные участки.

Приложение: на 11 л.

Г.Ю. Елизарова

В рамках проведения работ по оформлению прав (далее также Общество) на объекты недвижимого имущества, входящие в Единую систему газоснабжения (далее – ЕСГ) и занимаемые ими земельные участки, Общество сталкивается с различными вопросами применения норм действующего законодательства.

1. Изменения, внесенные в законодательство Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 499-ФЗ), определили порядок правового регулирования отношений, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Данным законом была предусмотрена возможность изъятия земельных участков, необходимых для размещения объектов ЕСГ, в том числе за счет внебюджетных источников и, в частности, за счет средств как собственника объектов.

Указанным законом Земельный кодекс Российской Федерации был дополнен главой VII.1 «Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд», положениями которой урегулированы вопросы, связанные с изъятием земельных участков, необходимых для строительства, реконструкции линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий.

В то же время положениями части 4 статьи 26 Закона № 499-ФЗ установлено, что в случае, если указанный в статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) линейный объект расположен на земельном участке, на который у собственника такого линейного объекта или лица, которому такой линейный объект принадлежит на иных правах, отсутствуют права, и если у этих лиц право собственности или иные права на такой линейный объект возникли до дня вступления в силу Закона № 499-ФЗ,

допускается принятие решения об изъятии земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации таких линейных объектов, вне зависимости от наличия утвержденных документов территориального планирования и утвержденного проекта планировки территории, предусматривающих размещение линейных объектов.

Таким образом, законодателем установлены следующие требования к изъятию земельных участков, необходимых для эксплуатации линейных объектов (далее - Объекты):

- 1) Объекты являются объектами федерального/регионального значения, обеспечивающими деятельность субъектов естественных монополий (ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации);
- 2) права на Объекты возникли до 01.04.2015;
- 3) у собственника Объектов отсутствуют права на использование земельных участков, занятых объектами.

При этом возможность реализации на практике норм, предусмотренных Законом № 499-ФЗ, возникла у только после наделения соответствующими полномочиями Минэнерго России, федерального органа исполнительной власти, постановлением Правительства Российской Федерации от 12.04.2018 № 443.

Минэнерго России при рассмотрении ходатайств об изъятии земельных участков, необходимых для обеспечения эксплуатации линейного объекта, в качестве документов, подтверждающих возникновение права собственности на линейный объект, требует исключительно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), подтверждающие, что государственная регистрация права собственности на Объекты, расположенные на предлагаемых к изъятию земельных участках, осуществлена до 01.04.2015.

Однако имеют место случаи, когда выполнение данного требования невозможно. Например:

- Объект был построен и введен в эксплуатацию до 1998 года. При этом право собственности на него не было зарегистрировано в ЕГРН до 01.04.2015, что соответствует положениям законодательства о признании действительности ранее возникших прав на объекты недвижимости (Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

- Объект был построен и введен в эксплуатацию до 01.04.2015, однако в силу того, что для реализации всех требований законодательства и выполнения всех необходимых процедур (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кадастровый учет вновь построенного объекта) требуется время, государственная регистрация права собственности была произведена позже указанной даты.

Ранее аналогичная правовая позиция была сформирована судебными инстанциями в отношении применения понижающего коэффициента 0,1 при расчете арендной платы по договорам аренды в отношении лесных участков, занимаемых линейными объектами (постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.04.2015 № Ф05-4319/2015 по делу № А40-89380/14, решения Арбитражного суда Краснодарского края от 14.11.2016 №№ А32-28220/2016, А32-28197/2016, от 18.11.2016 №№ А32-25254/2016, А32-

25242/2016, А32-225239/2016). Сформировавшаяся судебная практика указывает на то, что суды связывают момент, с которого коэффициент 0,1 подлежит применению, с датой подписания : акта приема законченного строительством объекта (форма КС-14).

Таким образом, в силу различных не зависящих от причин Общество лишено возможности оформить (путем применения процедуры изъятия) права на земельные участки, необходимые для эксплуатации линейных объектов, права на которые возникли до 01.04.2015, но не были зарегистрированы в ЕГРН до указанной даты. При этом возникают различные риски, в том числе риски наложения территориальными органами Росреестра на административных штрафов и риски предъявления со стороны Ростехнадзора требований о запрете эксплуатации Объектов.

С учетом изложенного прошу Вас поддержать позицию Общества о том, что в силу смысла вышеуказанной нормы закона подтверждением возникновения права до 01.04.2015 является не только факт внесения записи о государственной регистрации права в ЕГРН, но также и иные документы, подтверждающие возникновение права до 01.04.2015, в том числе документы, признаваемые правоустанавливающими по смыслу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. . столкнулось с отказами в предоставлении земельных участков, фактически занимаемых объектами Общества, в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о взаимосвязи объектов недвижимого имущества с земельными участками. Территориальные органы Росреестра также принимают решения о приостановлении или отказе в государственной регистрации прав на земельные участки по данному основанию.

В частности, правовая позиция регистрирующего органа о правомерности принятия решений о приостановлении (отказе) в государственной регистрации прав на земельные участки ввиду отсутствия записей в ЕГРН о взаимосвязи объектов недвижимого имущества и земельных участков, на которых они фактически расположены, отражена в Протоколе заседания Общественного совета при Управлении Росреестра по и филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по «

от 19.06.2018 № 19.

При этом на момент постановки на государственный кадастровый учет указанных объектов такие требования в законодательстве отсутствовали. Оформление технических паспортов в соответствии с установленными на тот момент требованиями нормативных актов на объекты недвижимого имущества осуществлялось без привязки объектов к земельным участкам.

С аналогичной позицией органов государственной власти в частности, столкнулось в процессе реализации обязательств по оформлению прав на земельные участки, занимаемые объектами Общества и расположенные на территории г. Москвы. Территориальное управление Росимущества в г. Москве отказало в предоставлении земельных участков в аренду по данному основанию.

В то же время согласно приказу Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 для предоставления в аренду земельного участка, занимаемого объектом недвижимости, требуется представление собственником сообщения, содержащего перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров.

Предоставление иных документов, подтверждающих взаимосвязь объектов с земельным участком, данным приказом не предусмотрено.

Таким образом, избыточные требования федеральных органов исполнительной власти приводят к дополнительным временным и финансовым издержкам, в том числе расходам на выполнение кадастровых работ для установления взаимосвязи объектов с земельными участками и необходимости внесения соответствующих сведений в ЕГРН. При этом отсутствие заключенных договоров аренды создаёт для » риски наложения штрафов за использование земельных участков без оформления прав, а также не позволяет осуществлять уплату арендной платы в федеральный бюджет.

Общество для разрешения данной ситуации будет вынуждено использовать судебный порядок защиты нарушенных прав.

Учитывая изложенное, прошу Вас направить поручение в адрес Росимущества и Росреестра о неправомерности предъявления избыточных требований при предоставлении в аренду земельных участков и государственной регистрации прав на них.

3. При проведении работ по оформлению прав на земельные участки (части земельных участков), необходимые для строительства, реконструкции, технического перевооружения и ремонта объектов, возникает следующая ситуация.

В соответствии с требованиями действующего законодательства для строительства линейных объектов земельные участки формируются в виде полосы.

Например, п. 8 Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 № 486, установлено, что на период строительства земельные участки формируются в виде полосы земли по всей длине воздушной линии электропередачи, ширина которой превышает расстояние между осями крайних фаз на 2 метра с каждой стороны.

В некоторых случаях объекты, в частности линии электропередачи, пересекают земельные участки, предоставленные для эксплуатации существующих линейных объектов, в том числе автодорог, наземных эстакад, причем для строительства такие земельные участки не используются. Оформление прав на земельные участки для строительства в виде полосы при таком пересечении не представляется возможным, так как передаче в аренду подлежат не только земельные участки, но и занимаемые ими объекты недвижимого имущества. Согласно требованиям, закрепленным в пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, все прочно связанные с

земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Однако имеются случаи, когда органы государственной власти и органы местного самоуправления в выдаче разрешения на строительство, а территориальные органы Росреестра в государственной регистрации права собственности на вновь созданные объекты отказывают в связи с отсутствием оформленных прав на земельные участки в виде полосы по всей длине объекта.

Общество сталкивается с такой ситуацией как при строительстве линейных объектов, так и в случае оформления третьими лицами прав на земельные участки, арендуемые 1

Необходимо отметить, что ранее Минэкономразвития России была разрешена сходная правовая коллизия.

Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, требовали от _____ и его дочерних обществ при регистрации права собственности на линейный объект наличие оформленных на период строительства прав на земельные участки в случаях, когда строительство объекта осуществлялось методом горизонтально-направленного шнекового бурения.

При данном методе строительства земельные участки не используются. Указанный факт был отражен в протоколе совещания у заместителя Министра экономического развития Российской Федерации от 19.02.2016 № 11-ПК, что позволяет _____ регистрировать права собственности на объекты имущества, построенные с использованием указанного метода.

С учетом изложенного прошу Вас дать указание подготовить и направить в адрес _____ и территориальных органов Росреестра соответствующее разъяснение в целях организации взаимодействия с собственниками объектов, при пересечении которых использование земельных участков не требуется, а также для обеспечения государственной регистрации прав на вновь созданные линейные объекты.



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

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: min@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00085204, ОГРН 1027700575385,
ИНН КПП 77-10349494-77-1001001

13.05.2019 № Д23и-15587

На № 01-05-3040 от 5 апреля 2019 г.

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) относительно обозначенных в обращении _____ 1» вопросов по применению норм действующего законодательства, возникающих в процессе оформления прав на объекты недвижимого имущества, входящие в Единую систему газоснабжения, и занимаемые ими земельные участки, в пределах компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, учитывая, что координация и контроль за деятельностью органов регистрации прав, обеспечение соблюдения органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), разработка и издание методических материалов для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения ЕГРН, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) отнесено к компетенции Росреестра полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

Относительно позиции по толкованию положений части 4 статьи 26 Федерального закона от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в совокупности с положениями Закона № 218-ФЗ, согласно которой тот факт, что права в частности на линейные объекты, расположенные на планируемых к изъятию земельных участках, возникли до 1 апреля 2015 г., подтверждается как сведениями, содержащимися в ЕГРН, так и в случае их отсутствия в ЕГРН – иными документами, в том числе правоустанавливающими (правоподтверждающими), принятыми до 1 апреля 2015 г.

По общему правилу согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданского кодекса) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

В соответствии с частями 3 – 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ:

государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества;

государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН;

государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

При этом в соответствии со статьей 69 Закона № 218-ФЗ:

права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (то есть до 31 января 1998 г., далее – Закон № 122-ФЗ), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН: государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей (часть 1);

права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав),

признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН: государственная регистрация таких прав в ЕГРН осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами (часть 2).

Таким образом, положениями пунктов 1, 2 статьи 69 Закона № 218-ФЗ прямо установлено, что государственная регистрация на объект недвижимости не требуется только, если права на него возникли до момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ или в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав). Соответственно, принимая также во внимание пункт 1 статьи 218 Гражданского кодекса, право на объект недвижимости, созданный после вступления в силу Закона № 122-ФЗ, возникает с момента его государственной регистрации.

Учитывая изложенное, указанная выше позиция может быть поддержана только в отношении линейных объектов, права на которые возникли до момента вступления в силу Закона № 122-ФЗ (то есть до 31 января 1998 г.) или в силу закона.

Дополнительно для сведения отмечаем, что решения судов по конкретным делам не являются источниками права, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе не составляют правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Относительно направления в адрес Росимущества и Росреестра поручения о неправомерности предъявления «избыточных» требований при предоставлении в аренду земельных участков и государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на них, исходя из приложенных к обращению документов, полагаем возможным отметить следующее.

Территориальными органами Росреестра и филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» с 2013 года проводятся работы по верификации сведений ЕГРН (до 1 января 2017 г. – Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости), в том числе в части привязки зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства к земельным участкам.

Вместе с тем, учитывая положения пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее. – Земельный кодекс), при невозможности однозначно установить факт нахождения объекта капитального строительства в пределах конкретного земельного участка, принимая во внимание часть 5 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке может быть установлено только посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекты незавершенного строительства на земельном участке. По результатам проведения кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства оформляется технический план, который в силу статьи 14 Закона № 218-ФЗ является основанием для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости. (При этом, с 1 января 2017 г. технический план должен быть подготовлен по форме и в соответствии с требованиями к его подготовке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953.)

В свою очередь, необходимо отметить, что, как следует из приложенных к обращению материалов, а также по информации Росреестра, в протоколе, на который имеется ссылка в обращении, речь идет о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок в порядке пункта 1 статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Государственная регистрация права собственности Российской Федерации на земельные участки, занимаемые, в том числе объектами федеральных энергетических систем, осуществляется в силу прямого указания закона (пункт 4 статьи 87 Земельного кодекса).

В случаях, когда технический учет объектов недвижимости осуществлялся до вступления в действие указанных выше норм путем подготовки технических паспортов на объекты недвижимого имущества, в соответствии с установленными на тот момент требованиями нормативных актов привязка объектов к земельным участкам не требовалась.

В связи с изложенным _____ » полагает, что основания для истребования документов, подготовленных в соответствии с действующим законодательством, в которых отражена взаимосвязь объектов недвижимого имущества с земельным участком (технический план), отсутствуют. Для подтверждения нахождения объекта на конкретном

земельном участке может быть представлена землеустроительная документация, подготовленная в соответствии с Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».

Более того, согласно Перечню документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 12 января 2015 г. № 1 (далее – Перечень) для предоставления в аренду земельного участка, занимаемого объектом недвижимости, требуется только представление собственником сообщения, содержащего перечень всех зданий, сооружений, расположенных на испрашиваемом земельном участке, с указанием кадастровых (условных, инвентарных) номеров и адресных ориентиров.

В этой связи Департамент недвижимости полагает необходимым отметить, что мнение ¹ об отсутствии необходимости предоставления документов, подготовленных в соответствии с действующим законодательством, в которых отражена взаимосвязь объектов недвижимого имущества с земельным участком (технический план), учитывая положения пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса и Перечня, может быть применено только в отношении процедуры предоставления земельного участка, в то время как для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав необходимо предоставление документов, соответствующих по форме и (или) содержанию требованиям законодательства Российской Федерации, действующего на дату ввода в эксплуатацию объекта.

При этом, обращаем внимание на то, что в соответствии с частью 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Относительно требований по оформлению прав на земельные участки под линейными объектами в виде полосы по всей длине объекта отмечаем.

В письме от 4 марта 2016 г. № 6013-ПК/Д23и (размещено в информационно-справочных системах в сети «Интернет», в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс») отражено мнение Минэкономразвития России по вопросу оформления прав на объекты, состоящие из подземных и наземных конструктивных элементов, которое исходит из особенностей создания отдельных видов объектов

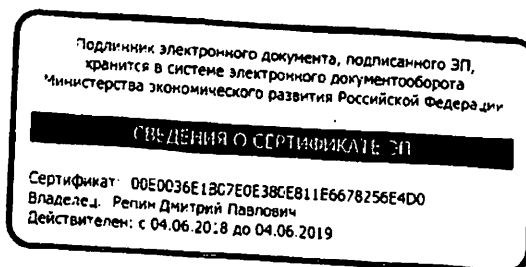
и применяется в отношении объектов, конструктивные элементы которых размещаются одновременно на земной поверхности и под ней. В частности, при оформлении прав на подобные объекты, создаваемые с применением технологии горизонтально-направленного бурения, необходимо учитывать, что размещение подземных элементов таких сооружений осуществляется без использования земной поверхности и снятия почвенного покрова. Это позволило сделать вывод, что необходимость оформления прав на земельные участки, под поверхностью которых расположены сооружения или их конструктивные элементы, в том числе сооружения, созданные с применением технологии горизонтально-направленного бурения, земельным законодательством не предусмотрена.

По мнению Департамента недвижимости, указанная позиция применима в случае оформления прав на любое линейное сооружение, состоящее из подземных и наземных частей, а также линейное сооружение, состоящее из надземных и наземных частей.

При этом следует отметить, что отсутствие необходимости оформления прав на земельные участки, под (над) поверхностью которых размещены сооружения или их части, на период строительства таких сооружений не освобождает от необходимости оформления прав на земельные участки, предназначенные для размещения наземных частей таких сооружений.

В случае осуществления строительства сооружений, состоящих из подземных (надземных) и наземных конструктивных элементов, с использованием наземной части всех земельных участков, на которых располагается такое сооружение, необходимо оформление документов на право пользования такими земельными участками на период осуществления строительства вплоть до ввода в эксплуатацию сооружений. В данном случае отсутствие необходимости оформления прав на земельные участки, под (над) поверхностью которых расположены части сооружения, будет относиться к периоду эксплуатации таких сооружений.

Врио директора
Департамента недвижимости



Д.П. Репин

12. Информационное письмо Росреестра от 02.08.2019 № 14-07673-ГЕ/19 об изменениях законодательства (Федеральный закон от 26.07.2019 № 238-ФЗ «О внесении изменений в статью 33.1 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 26.07.2019 № 254-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

**Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по
субъектам Российской Федерации**

**Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики Крым**

**Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя**

02.08.2019 № 14-07673-ГЕ/19

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии доводит до сведения следующее.

На официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 26.07.2019 опубликованы Федеральный закон от 26.07.2019 № 238-ФЗ «О внесении изменений в статью 33.1 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 238-ФЗ) и Федеральный закон от 26.07.2019 № 254-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 254-ФЗ).

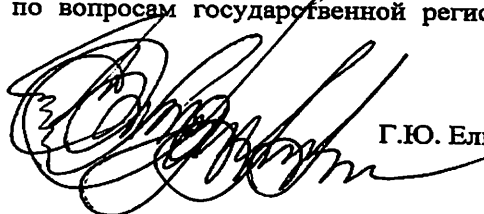
1. Согласно статье 4 Закона № 238-ФЗ он вступает в силу с 06.08.2019, за исключением положений, для которых указанной статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

Законом № 238-ФЗ внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) (статья 3 Закона № 238-ФЗ), дополняющие статью 63 Закона № 218-ФЗ в части безвозмездного предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, по запросам федеральных государственных органов.

2. Законом № 254-ФЗ (вступает в силу с 06.08.2019) внесены изменения в статью 32 Закона № 218-ФЗ (статья 3 Закона № 254-ФЗ), предусматривающие направление высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого создается территория

опережающего социально-экономического развития, в срок не более чем шесть месяцев со дня заключения соглашения о создании территории опережающего социально-экономического развития или принятия решения об изменении границ территории опережающего социально-экономического развития в орган регистрации прав документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, а в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия Правительством Российской Федерации решения о прекращении существования территории опережающего социально-экономического развития направление в орган регистрации прав уведомления о прекращении существования территории опережающего социально-экономического развития.

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



Г.Ю. Елизарова

13. Информационное письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 № 26558-ВА/Д23и «О применении положений Федерального закона от 02.08.2019 № 286-ФЗ».



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

13.08.2019 № 26558-ВА/Д23и

Ис № _____ от _____

**О применении положений
Федерального закона от 2 августа
2019 г. № 286-ФЗ**

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

2 августа 2019 г. принят Федеральный закон № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 286-ФЗ), направленный на защиту интересов граждан в случае недобросовестных действий по отчуждению принадлежащего им на праве собственности недвижимого имущества с использованием незаконно полученного ключа электронной подписи.

Закон № 286-ФЗ вступает в силу с 13 августа 2019 г. (за исключением абзаца седьмого пункта 3 статьи 1, вступающего в силу с 1 ноября 2019 г.).

Законом № 286-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в частности, предусматривающие, что:

осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности на объект недвижимого имущества, принадлежащий физическому лицу, на основании заявления и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП), возможно только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о возможности представления соответствующего заявления на основании документов, подписанных УКЭП (далее – запись);

заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН за физическим лицом, так и в отношении любого из них;

отсутствие в ЕГРН записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 36.2 Закона № 218-ФЗ; орган регистрации прав обязан уведомить физическое лицо, за которым в ЕГРН зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, о возврате указанного заявления с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, по которым осуществляется связь с таким физическим лицом;

заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, направляется заявителем в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 1 части 1, частями 2 и 3, пунктом 1 части 4, частью 8, пунктами 1 и 4 части 12, частями 14, 15, 17, 18 статьи 18 и частями 1, 2 статьи 21 Закона № 218-ФЗ;

отсутствие в ЕГРН записи не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на основании заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, представленных в порядке, установленном статьей 19 Закона № 218-ФЗ, нотариусом на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, в случае представления сторонами договора купли-продажи с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав, а также если документы подписаны УКЭП, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан ФГБУ «ФКП Росреестра».

В соответствии с частью 2 статьи 39 Закона № 218-ФЗ формы указанных в статьях 35 – 37, а также частях 1 – 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ заявлений и требования к их заполнению, а также требования к формату заявлений в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. В настоящее время Минэкономразвития России осуществляется разработка проекта приказа, предусматривающего утверждение формы и требований к заполнению заявления о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

При этом приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 утверждена также форма заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, о внесении сведений в ЕГРН заинтересованным лицом, о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости (далее – Заявление).

В реквизите 3.1.3 формы Заявления предусмотрена строка «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения».

Учитывая изложенное, до принятия указанного нормативного правового акта Минэкономразвития России и, соответственно, доработки ФГИС ЕГРН:

внесение в ЕГРН записи в отношении объекта недвижимости рекомендуется осуществлять на основании Заявления, в целях чего в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.3 Заявления следует указывать слова: «внести запись о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, зарегистрированный «___» _____ г. за № _____, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью»;

количество Заявлений (с заполненной в них названной строкой в реквизите 3.1.3) должно соответствовать количеству объектов недвижимости, в отношении которых их собственник полагает необходимым внести записи;

если объекты недвижимости, в отношении которых их собственник подает лично Заявления, расположены на территориях, находящихся под юрисдикцией различных территориальных органов Росреестра, то к такой ситуации применяются установленные действующими нормативными правовыми актами правила, касающиеся экстерриториального представления документов.

В целях обеспечения реализации положений Закона № 286-ФЗ необходимо:

провести разъяснительную работу с многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в части порядка приема и заполнения Заявления до принятия соответствующего нормативного правового акта Минэкономразвития России;

ФГБУ «ФКП Росреестра» при обращении заявителя с Заявлениями в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях, находящихся под юрисдикцией различных территориальных органов Росреестра, обеспечить прием всех Заявлений (как по правилам, касающимся экстерриториального представления документов, так и в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории приема Заявлений).

Также обращаем внимание на то, что согласно части 5 статьи 36.2 Закона № 218-ФЗ, введенной Законом № 286-ФЗ (вступает в силу с 1 ноября 2019 г.), орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, уведомляет физическое лицо, за которым в ЕГРН зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, об указанном заявлении (далее – Уведомление) в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

В связи с изложенным до вступления в силу нормативного правового акта Минэкономразвития России, устанавливающего порядок направления Уведомления, полагаем целесообразным направление Уведомления по имеющимся адресам электронной почты, в том числе указанному в заявлении о государственной регистрации такого правообладателя и содержащемуся в ЕГРН.

Поскольку на данный момент форма Уведомления не утверждена, при его подготовке следует руководствоваться подходами, предусмотренными приказом Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173 «Об утверждении порядков

и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов». При этом Уведомление должно содержать информацию о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, дате поступления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, сведения о лице, обратившемся с таким заявлением (в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (при наличии), в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления – наименование), виде регистрационного действия, плановой дате окончания срока осуществления государственной регистрации прав.

Кроме того, до внесения соответствующих изменений в Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее – Порядок), регламентирующих правила внесения записи в реестр прав, ограничений прав, обременений недвижимого имущества ЕГРН, рекомендуется вносить такую запись в порядке, аналогичном установленному пунктом 55 Порядка, путем указания в записи о вещном праве на объект(ы) недвижимости слов: «Принято заявление о возможности представления в случае отчуждения объекта недвижимости заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью», а также даты и времени с точностью до секунды внесения записи (для внесения записи в ЕГРН рекомендуется использовать в ФГИС ЕГРН поле «Иные сведения» вкладки «Запись реестра прав ЕГРН о вещных правах», аналогичные поля в унаследованных учетных системах).

Одновременно сообщаем, что письмо Минэкономразвития России от 5 июля 2019 г. № 21773-ВА/Д23и отзывается с исполнения, кроме того:

1) запись о заявлении о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения и обременения недвижимого имущества без личного участия собственника (его законного представителя) сохраняется и применяется в случаях, предусмотренных статьей 36 Закона № 218-ФЗ;

2) при наличии в ЕГРН одновременно записей, предусмотренных статьями 36 и 36.2 Закона № 218-ФЗ, данные записи рассматриваются органом регистрации прав в совокупности (если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, возможно осуществление государственной регистрации в том числе перехода, прекращения прав на основании поданных правообладателем объекта недвижимости электронных документов, в том числе заявления о государственной регистрации, подписанных УКЭП этого физического лица);

3) наличие в технологической книге записи о просьбе правообладателя объекта недвижимости (поступившей в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации») не осуществлять государственную регистрацию перехода или прекращения прав на основании электронных документов при наличии заявления этого правообладателя, поданного в установленном статьей 36.2 Закона № 218-ФЗ порядке, не является причиной, препятствующей регистрации перехода или прекращения прав на основании электронных документов, подписанных УКЭП данного правообладателя, основанием для направления ему уточняющих запросов.



В.В. Абрамченко

14. Информационное письмо Росреестра от 06.08.2019 № 01-07770-ГЕ/19 о направлении рекомендаций по внесению в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении проектов межевания территории.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

06.08.2019 № 01-07770-ГЕ/19

на № _____ от _____

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) подлежат внесению в том числе сведения об утвержденном проекте межевания территории.

Пунктом 13 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ установлена обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления направить в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) в том числе об утверждении проекта межевания территории.

Кроме того, согласно пункту 10 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15, 15 (1) статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (далее – Правила № 1532), в случае принятия решения об утверждении проекта межевания территории федеральный орган исполнительной власти, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или орган управления особыми экономическими зонами направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об утверждении проекта межевания территории, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

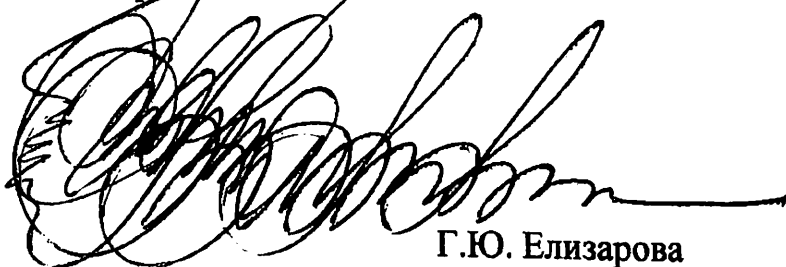
При этом, как следует из части 1 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК), в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в том числе по проектам межевания территории, предусматривающим внесение изменений в утвержденный проект межевания территории, в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений ГрК проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК и другими федеральными законами. (Аналогичные положения предусмотрены Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».)

Таким образом, действующим законодательством (в том числе градостроительным) не исключается возможность внесения изменений в утвержденный проект межевания территории, однако Закон № 218-ФЗ, Правила № 1532 не устанавливают обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления по направлению в орган регистрации прав документов (содержащихся в них сведений) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о внесении изменений в утвержденные проекты межевания территории.

До внесения соответствующих изменений в Закон № 218-ФЗ и Правила № 1532 в случае поступления от уполномоченных органов документов, содержащих сведения об изменении утвержденных проектов межевания территории, рекомендуем осуществлять внесение таких сведений в ЕГРН (если в реестре границ ЕГРН содержатся сведения об утвержденном проекте межевания территории). Для внесения в сведения ЕГРН об утвержденных проектах межевания территории изменений возможно использовать технологический процесс «Корректировка сведений», реализованный в подсистеме обработки пространственных данных федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН. (При этом для субъектов Российской Федерации, осуществляющих ведение ЕГРН с использованием унаследованной информационной системы кадастра недвижимости, – учитывать рекомендации, данные письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 15.06.2015 № 11-1836-КЛ (копия прилагается).)

Изложенные в настоящем письме рекомендации согласованы с Департаментом недвижимости Минэкономразвития России.

Приложение: на 5 л.



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fdn@fdn.gov.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

15.06.2015 № 11-1836-КД

На № _____ от _____

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Краснодарскому краю

А.А. Долгову

О предоставлении информации

Уважаемый Александр Александрович!

В Федеральном государственном бюджетном учреждении «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») находились на рассмотрении проекты межевания территории, представленные Федеральным дорожным агентством (далее – Росавтодор) для внесения в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН), а именно:

– копия документации по планировке территории объекта «Строительство транспортного перехода через Керченский пролив» согласно распоряжению Росавтодор от 20.03.2015 № 483-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство транспортного перехода через Керченский пролив», на бумажных носителях;

– проект межевания территории на электронных носителях согласно распоряжению Росавтодор от 03.03.2015 № 331-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Реконструкция участков автомобильной дороги Новороссийск-Керченский пролив (на Симферополь). Строительство подъезда от автомобильной дороги М-25 Новороссийск – Керченский пролив к г. Керчь и сухогрузному району морского порта Тамань на участке км 0 – км 42, Краснодарский край».

ФГБУ «ФКП Росреестра», рассмотрев представленные документы с учетом действующего законодательства, направило их в Росавтодор на доработку,

разъяснив при этом, что в соответствии с пунктом 16 Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в ГКН, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения ГКН, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2014 № 71 (далее – Правила), для внесения сведений в ГКН федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления направляют соответствующие документы в орган кадастрового учета по соответствующему кадастровому округу (копии писем прилагаются).

Следовательно, Росавтодор после подготовки проектов межевания с учетом разъяснений ФГБУ «ФКП Росреестра» направит их в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю (далее – Филиал) для внесения в ГКН.

Пунктом 5.4(2) Положения о Федеральном дорожном агентстве, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.07.2004 № 374, определено, что Росавтодор обеспечивает подготовку документации по планировке территории, в том числе разработку проектов планировки территории, проектов межевания территории, в целях размещения автомобильных дорог общего пользования федерального значения.

В соответствии со статьей 10.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в ГКН вносятся следующие сведения об утвержденном проекте межевания территории:

- 1) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (дата принятия решения, номер решения);
- 2) описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания;
- 3) описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- 4) копия проекта межевания территории в виде электронного документа.

Согласно пункту 11 части 1 статьи 15 Закона о кадастре проект межевания территории представляется в орган кадастрового учета в рамках информационного взаимодействия.

Однако в Порядок ведения ГКН, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, и Правила не внесены соответствующие изменения, определяющие состав сведений о проекте межевания территории в ГКН, порядок

направления таких документов в орган кадастрового учета и формат направляемых документов.

Кроме того, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.06.2012 № 1123-р «О перечне сведений, находящихся в распоряжении государственных органов субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, территориальных государственных внебюджетных фондов» Минстрой России должен определить требования к формату предоставления сведений, предусмотренных перечнем для проекта планировки территории и проекта межевания территории, в целях дальнейшей разработки XML-схемы, используемой для формирования документов в установленном формате в процессе информационного взаимодействия при ведении ГКН для внесения сведений о проекте межевания территории в ГКН (далее – XML-схема).

Вместе с тем, филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю при поступлении вышеуказанных документов от Росавтодор следует руководствоваться Законом о кадастре и Правилами.

Пунктами 18, 19 и 21 Правил установлено, что при информационном взаимодействии документы, представляются в виде электронных документов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия.

При отсутствии у органов местного самоуправления технической возможности использовать единую систему межведомственного электронного взаимодействия и подключаемые к ней региональные системы межведомственного электронного взаимодействия органы местного самоуправления представляют документы, необходимые для ведения ГКН, в орган кадастрового учета с использованием официального сайта органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или на электронных носителях.

Представляемые документы должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении, а также быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа.

Документы, направляемые в электронном виде в орган кадастрового учета при ведении ГКН, создаются в виде файлов с использованием схем для формирования документов в формате XML, обеспечивающих считывание и контроль содержащихся в них данных.

Однако в настоящий момент, отсутствует XML-схема для формирования проекта межевания территории в виде электронного документа.

Вместе с тем, пунктом 22 Правил предусмотрено, что в орган кадастрового учета представляются электронные образы соответствующих бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью

лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, до момента размещения на официальном сайте органа кадастрового учета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» схем, используемых для формирования документов в формате XML.

Требования к электронным образам документов утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления» (далее – Приказ № П/203) и размещены на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании изложенного, ФГБУ «ФКП Росреестра» рекомендовало Росавтодору:

- подготовить и направить в Филиал документы по проекту межевания территории в соответствии с требованиями Приказа № П/203, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью, подготовившего и направившего их органа;

- рассмотреть возможность предоставления сведений об описании местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, а также об описании местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в формате mid/mif с целью внесения сведений о границах в ГКН.

Указанные сведения ФГБУ «ФКП Росреестра» предлагает вносить в автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости в модуль «Ведения пространственных данных», далее вкладка «Настройки» – вкладка «Отображение слоев ПД».

Во вкладке «Отображение ПД» необходимо выбрать слой пространственных данных невоображаемый при ведении ГКН. В данном случае, ФГБУ «ФКП Росреестра» предлагает следующее:

- 1) для внесения сведений в ГКН об описании местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, в формате mid/mif надлежит выбрать слой пространственных данных «Рельеф суши» – «Горизонталь вспомогательная»;

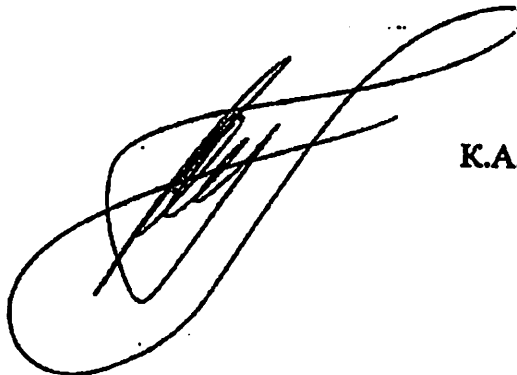
2) для внесения сведений в ГКН об описании местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в формате mid/mif надлежит выбрать слой пространственных данных «Рельеф суши» – «Горизонталь дополнительная».

Указанные сведения вносятся в ГКН, с целью последующего их использования при принятии решений об осуществлении кадастрового учета, в части отсутствия оснований принятия решений в соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 26 и пунктом 2 части 3 статьи 27 Закона о кадастре.

Дополнительно сообщается, что при поступлении вышеуказанных проектов межевания территории от Росавтодора, Филиалу надлежит оказать им всестороннее содействие, а также информировать ФГБУ «ФКП Росреестра» о принимаемых решениях на адрес электронной почты Смирновой Е.В. (SmirnovaEV@fgbu.rosreestr.ru).

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора



К.А. Литвинцев

Исп. Смирнова Е.В.
(495) 982-79-02(55-08)
IP 68-21

15. Информационное письмо Росреестра от 09.08.2019 № 18/1-07965-ВС/19, содержащее обобщение практики реализации Росреестром функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров за 2018 год.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

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

09.08.2019 № 18/1-07965-ВС/19

на № _____ от _____

Руководителям
территориальных органов
Росреестра
(по списку)

✓ Президенту Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»
(Ассоциация «Национальная палата
кадастровых инженеров»)

В.С. Кислову

ул. Таллинская, д. 32, корп. 3,
оф. 10, г. Москва, 123458

ki-rf@yandex.ru

Уважаемые коллеги!

Направляем для сведения и учета в работе обобщение практики реализации Росреестром функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров за 2018 год.

Приложение: на 16 л.

В.А. Спиренков

Самыева Саглар Дмитриевна
(495) 983-40-40*2846

**Обобщение практики реализации Росреестром функции по надзору
за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров
за 2018 год**

Настоящее обобщение практики реализации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров проведено во исполнение Плана работы Росреестра на 2019 год по итогам деятельности за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года включительно.

Федеральным законом от 30.12.2015 № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» (далее – Федеральный закон № 452-ФЗ) с 1 июля 2016 года установлено обязательное членство кадастровых инженеров в саморегулируемых организациях кадастровых инженеров.

Органом, осуществляющим ведение государственного реестра саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ), национального объединения СРО КИ (далее – Национальное объединение), определен Росреестр.

Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями (пункт 4, подпункт 5.1.5(2) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457).

Обобщение правоприменительной практики при реализации Росреестром функции государственного надзора за деятельностью СРО КИ в вышеуказанном периоде проведено с целью:

применения единых подходов к реализации Росреестром и его территориальными органами (далее – ТО Росреестра) функции государственного надзора за деятельностью СРО КИ, а также к организации и проведению проверок СРО КИ;

обеспечения единства практики применения Росреестром и его территориальными органами федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, содержащих обязательные требования,

в том числе в сфере кадастровой деятельности (далее – обязательные требования);
обеспечения доступности сведений о правоприменительной практике Росреестра;

снижения количества нарушений обязательных требований и повышения уровня защиты прав на недвижимое имущество, в том числе снижения количества принимаемых решений о приостановлении (отказе) в государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета недвижимого имущества;

совершенствования нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного надзора за деятельностью СРО КИ.

В результате проведенного анализа и обобщения правоприменительной практики решены следующие задачи:

выявлены проблемные вопросы применения Росреестром обязательных требований, возникающие в ходе реализации предоставленных надзорных полномочий (проведения контрольно-надзорных мероприятий, обеспечения соблюдения СРО КИ обязательных требований);

выявлены типичные нарушения обязательных требований, допускаемые СРО КИ;

выработаны предложения по решению проблемных вопросов правоприменительной практики, в том числе подготовлены предложения по совершенствованию законодательства, регламентирующего осуществление государственного надзора за деятельностью СРО КИ.

1. Организация и проведение государственного надзора за деятельностью СРО КИ, практика соблюдения обязательных требований в 2018 году.

В соответствии с частью 5 статьи 30.5 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) государственный надзор за деятельностью СРО КИ осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При этом, к отношениям, связанным с осуществлением государственного надзора за деятельностью СРО КИ, Национального объединения, с организацией и проведением плановых и внеплановых проверок таких саморегулируемых организаций, применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ) с учетом особенностей

в организации и проведении плановых и внеплановых проверок, установленных Федеральным законом № 221-ФЗ.

Поскольку государственный надзор за деятельностью СРО Ки, Национального объединения был введен с 1 июля 2016 года (Федеральный закон от 30.12.2015 № 452-ФЗ), а положение части 2 статьи 9 Федерального закона № 294-ФЗ устанавливает периодичность проведения плановых проверок не чаще чем один раз в три года, проведение плановых проверок СРО Ки в 2018 году Росреестром не осуществлялось. В указанном периоде проводились только внеплановые проверки СРО Ки по основаниям, определенным в части 7 статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ.

В государственном реестре СРО Ки на начало исследуемого периода (01.01.2018) состояло 17 поднадзорных субъектов (16 – СРО Ки и Национальное объединение).

В период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года Росреестром было проведено 37 внеплановых проверок в отношении 12 из 16 СРО Ки, из них 3 проверки проведены ЦА Росреестра. Сведения о проведенных проверках в разрезе ТО Росреестра на территории которых располагаются СРО Ки и ЦА Росреестра приведены в таблице.

№ п/ п	Наименование СРО КИ	ТО Росреестра, проводивший проверку	2018			Итоги проверок
			Кол иче ство про вер ок	Основание проверок		
				Обращения ТО Росреестра (о несоблюдении требований законодательства об осуществлении контроля за деятельностью членов СРО)	Иные основания	
1	Саморегулируемая организация Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов»	Управление Росреестра по Иркутской области	6	4 - Управление Росреестра по Республике Бурятия	2 - обращения (жалобы) граждан (организаций)	6 - предписания
2	Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»	ЦА – 2, Управление Росреестра по Москве -3	5	4 - Управления Росреестра по Новгородской, Ульяновской, Воронежской областям, по Ханты- Мансийскому автономному округу – Югре	1 - документы, поступившие из СРО в ЦА	5 - предписания

3	Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»	Управление Росреестра по Ростовской области	5	3 - Управления Росреестра по Краснодарскому, Ставропольскому краям, по Москве	1 – обращения (жалобы) граждан (организаций) 1 – проверка исполнения предписания	4 - предписания 1 – исковое заявление в суд (отозвано)
4	Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Свердловской области	4	2 - Управление Росреестра по Краснодарскому краю	2 – обращения (жалобы) граждан (организаций)	3 - предписания 1 – нарушений не выявлено
5	Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Москве	3	3 - Управления Росреестра по Магаданской области и Чукотскому АО, по Астраханской области, по Архангельской области и Ненецкому АО, по Удмуртской Республике	-	3 - предписания
6	Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Москве	3	3 - Управления Росреестра по Республике Бурятия, по Архангельской области и Ненецкому АО	-	3 - предписания
7	Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»	ЦА-1, Управление Росреестра по Москве -2	3	2 - Управления Росреестра по Москве, по Орловской области	1 – обращение (жалоба) гражданина	2 - предписания 1 – нарушений не выявлено
8	Саморегулируемая организация Союз «Некоммерческое объединение кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Саратовской области	3	1- Управление Росреестра по Архангельской области и Ненецкому АО	2 - обращения (жалобы) граждан (организаций)	2 – предписание, 1 - нарушений не выявлено
9	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	Управление Росреестра по Республике Татарстан	2	1 - Управление Росреестра по Удмуртской Республике	1- обращение (жалоба) гражданина	1 - предписание 1 – нарушений не выявлено
10	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Новосибирской области	1	-	1 - обращение (жалоба) гражданина	предписание
11	Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья»	Управление Росреестра по Пермскому краю	1	1- Управление Росреестра по Удмуртской Республике	-	нарушений не выявлено

12	Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	1	-	1- обращение (жалоба) организации	нарушений не выявлено
ИТОГО			37	23	14	30 – предписания 6 – нарушений не выявлено 1- исковое заявление в суд (отозвано)

Таким образом, в 2018 году в отношении 4 СРО КИ (Ассоциация Саморегулируемая организация «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров», Ассоциация Саморегулируемая организация «Кадастровые инженеры регионов», Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона», Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров») и Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» проверки не проводились.

Имеющиеся данные позволяют утверждать, что количество поступивших обращений и жалоб на действия (бездействие) СРО КИ (в том числе отсутствие таковых) в большинстве случаев не коррелируется с количеством ее членов (кадастровых инженеров).

Соответствующие данные приведены в таблице:

№ п/п	Наименование	2018 г.	
		Количество членов на 01.01.2018	Количество проверок
1	Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»	1625	3
2	Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»	5825	3
3	Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение профессионалов кадастровой деятельности»	2534	3
4	Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»	1728	1
5	Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»	2252	5
6	Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров»	1818	4
7	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров»	1849	1

8	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	1402	2
9	Ассоциация саморегулируемая организация «Объединение кадастровых инженеров»	1565	0
10	Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров»	1410	5
11	Ассоциация Саморегулируемая организация «Профессиональный Центр Кадастровых инженеров»	950	0
12	Саморегулируемая организация Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов»	891	6
13	Ассоциация Саморегулируемая организация «Кадастровые инженеры регионов»	769	0
14	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона»	1058	0
15	Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров регионов Урала и Поволжья»	938	1
16	Саморегулируемая организация Союз «Некоммерческое объединение кадастровых инженеров»	1176	3

Из приведенной информации следует, что среди 12 СРО КИ в отношении которых были проведены проверки за указанный период, лидерами по количеству проведенных внеплановых проверок являются Саморегулируемая организация Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов» (6 проверок), Ассоциация «Гильдия кадастровых инженеров» и Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга» (по 5 проверок). При этом Саморегулируемая организация Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов» является лидером по количеству нарушений, выявленных по итогам проверок, и выданных предписаний (выявлены нарушения и выданы предписания по всем 6 проверкам) несмотря на ее небольшую численность.

При таких обстоятельствах, с одной стороны, большее по сравнению с другими СРО КИ количество проверок и выявленных в деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Кадастровые инженеры регионов» и Ассоциации «Гильдия кадастровых инженеров» нарушений (учитывая их небольшую численность по сравнению с другими проверяемыми СРО КИ) свидетельствует о неосуществлении указанными СРО КИ надлежащего контроля за соблюдением своими членами требований действующего законодательства, что влечет за собой рост числа жалоб и обращений на бездействие соответствующей СРО КИ, а соответственно, и количества ее внеплановых проверок)*.

С другой стороны, учитывая, что за 2017 год Росреестром было проведено всего 10 внеплановых проверок в отношении 8 СРО КИ (из них 3 проверки

* Указанное свидетельствует о необходимости внедрения риск-ориентированного подхода при осуществлении государственного надзора за деятельностью СРО КИ

проведены ЦА Росреестра), увеличение в 2018 году количества таких проверок является следствием общей тенденции к информированию СРО КИ о выявленных нарушениях их членами законодательства в области кадастровых отношений при рассмотрении заявлений, поданных в Росреестр для осуществления учетно-регистрационных действий, возникшей в результате реализации Росреестром мероприятий по совершенствованию механизмов взаимодействия с СРО КИ в целях повышения качества кадастровых работ и снижения количества решений о приостановлении (отказе) в проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Так, в рамках указанной работы ТО Росреестра было поручено обеспечить обобщение и направление в СРО КИ информации о нарушении их членами требований законодательства Российской Федерации в сфере кадастровой деятельности с обязательным указанием фамилии, имени, отчества кадастрового инженера, допущенных им нарушений нормативных правовых актов в сфере кадастровой деятельности и информации, идентифицирующей объект недвижимости, в отношении которого проведены кадастровые работы с установленными нарушениями (вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости (при наличии), адрес или местоположение объекта недвижимости, номер, который был присвоен заявлению и документам, поданным для кадастрового учета, и т.д.), а также принимать меры государственного надзора, в том числе по организации внеплановых проверок СРО КИ при несоблюдении ими требований законодательства Российской Федерации.

Письмом от 13.02.2018 № 07-01460-МС в ТО Росреестра были направлены разъяснения по порядку оформления и направления в СРО КИ информации о нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров, а также алгоритм взаимодействия ТО Росреестра при осуществлении государственного надзора за деятельностью СРО КИ.

В целом, 62 % внеплановых проверок из общего количества проведенных за 2018 год внеплановых проверок СРО КИ (23 из 37 проверок) были проведены на основании поступивших из других ТО Росреестра обращений о бездействии и несоблюдении СРО КИ требований законодательства при рассмотрении информации (обращений) ТО Росреестра о нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров (направленных в рамках исполнения письма Росреестра 13.02.2018 № 07-01460-МС).

По результатам проведенных в 2018 году проверок надзорным органом вынесено 30 предписаний. По 6 проверкам нарушений не выявлено, предписание не выносилось. По 1 проверке (внеплановая проверка исполнения предписания) было подготовлено и направлено заявление в арбитражный суд об исключении сведений о СРО КИ из государственного реестра СРО КИ на основании части 12

статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ в связи с неисполнением ранее выданного предписания (в дальнейшем исковое заявление Росреестром отозвано в связи с исполнением предписания).

Согласно выданным предписаниям, к наиболее типичным нарушениям обязательных требований, выявленным в 2018 году в ходе внеплановых проверок деятельности СРО КИ, относятся:

нарушение требований, предусмотренных пунктами 2, 14 части 8 статьи 30, частью 9 статьи 30.1 Федерального закона № 221-ФЗ (неисполнение обязанности СРО КИ по осуществлению контроля за соблюдением своими членами требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров путем проведения плановых и внеплановых проверок, по рассмотрению жалоб на своих членов и дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности);

нарушение требований, предусмотренных пунктом 18 части 8 статьи 30 Федерального закона № 221-ФЗ (несоблюдение правил деятельности СРО КИ, в том числе актов, утвержденных Национальным объединением в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ независимо от членства такой СРО КИ в Национальном объединении);

нарушение требований, предусмотренных пунктами 6, 12 части 8 статьи 30 Федерального закона № 221-ФЗ (неисполнение обязанности по исключению кадастровых инженеров из СРО КИ в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Федеральным законом № 221-ФЗ, по представлению в орган государственного надзора информации о внесении изменений в реестр членов СРО КИ и об основаниях внесения таких изменений в объеме, сроки и в порядке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 419);

нарушение частей 11 – 15 статьи 30.1 Федерального закона № 221-ФЗ (несоблюдение сроков проверки, рассмотрения обращений (жалоб) и непринятие соответствующего решения по результатам рассмотрения);

нарушение требований части 14 статьи 29 Федерального закона № 221-ФЗ (неосуществление контроля за соблюдением членами СРО КИ обязательных условий членства).

Приведенные данные свидетельствуют о том, что СРО КИ наиболее часто допускаются нарушения обязательных требований, выражающиеся в неосуществлении контроля за деятельностью своих членов, их соответствием обязательным условиям членства, в том числе несоблюдение порядка и сроков проведения проверок и представления в орган государственного надзора

информации о внесении изменений в реестр членов СРО КИ.

2. Проблемы и недостатки правоприменительной практики, рекомендации по решению проблемных вопросов и предложения по совершенствованию законодательства, регламентирующего осуществление государственного надзора за деятельностью СРО КИ

В ходе анализа и обобщения практики реализации ТО Росреестра предоставленных полномочий по проведению надзорных мероприятий и обеспечению соблюдения СРО КИ обязательных требований в рассматриваемом периоде были выявлены следующие проблемные вопросы.

1. При проведении в 2018 году мероприятий в рамках поручения Росреестра от 13.02.2018 № 07-01460-МС ряд ТО Росреестра не проводили проверки в отношении СРО КИ.

Вместе с тем ТО Росреестра, выявившим нарушения в деятельности кадастровых инженеров и направившим соответствующую информацию в СРО КИ, необходимо в целях обеспечения организации мероприятий государственного надзора за деятельностью СРО КИ направлять в ТО Росреестра, на подведомственной территории которого находится СРО КИ, обращения, содержащие сведения о неисполнении (нарушении) такой СРО КИ обязанности (порядка) по осуществлению контроля за деятельностью своих членов на основании представленной ТО Росреестра информации о нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров.

В связи с изложенным, а также в целях применения единых подходов при организации указанной работы письмом Росреестра от 14.12.2018 № 19-12595-ВС/18 в ТО Росреестра были направлены дополнительные разъяснения по порядку оформления и направления в СРО КИ соответствующей информации, определена структура указанной информации и периодичность ее направления в СРО КИ. Так, согласно указанному письму информация о нарушениях по прилагаемой форме № 2 (с приложением копий уведомлений о принятых решениях о приостановлении (отказе), а также, по возможности, копий документов, подтверждающих допущенные нарушения) направляется в СРО КИ для рассмотрения в рамках контроля за профессиональной деятельностью ее членов.

По вопросу обязанности СРО КИ рассматривать информацию (обращения) ТО Росреестра о нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров, и проводить на основании указанной информации контрольные мероприятия в отношении своих членов, необходимо обратить внимание на следующее.

В силу пунктов 2, 3, 14 части 8 статьи 30 Федерального закона № 221-ФЗ СРО КИ обязана осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Федерального закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассматривать жалобы на своих членов и применять к ним меры дисциплинарной ответственности, предусмотренные Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ). Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации предпринимательской или профессиональной деятельности проводится саморегулируемой организацией путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Порядок, сроки и перечень проводимых СРО КИ контрольных и проверочных мероприятий в отношении кадастровых инженеров – их членов регламентирован частями 9 – 15 статьи 30.1 Федерального закона № 221-ФЗ и Положением об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении жалоб на действия своих членов, порядком применения мер дисциплинарного воздействия, утвержденным Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» 28.07.2017 и согласованным Минэкономразвития России 27.06.2017 (далее – Положение о контроле).

Согласно части 11 статьи 30.1 Федерального закона № 221-ФЗ, подпункту 2 пункта 8.1 Положения о контроле, поступившие в СРО КИ информация, обращение или жалоба на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования Федерального закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров являются основанием для проведения СРО КИ внеплановой проверки. При этом пунктом 3.1 Положения о контроле установлено, что целями осуществления контроля и дисциплинарного производства в том числе являются:

- 1) проверка осуществления кадастровой деятельности членами СРО КИ в соответствии с требованиями и предотвращение нарушений таких требований;
- 2) повышение качества кадастровых работ;

3) обеспечение и защита установленного порядка осуществления профессиональной деятельности кадастровых инженеров, законных прав и интересов всех участников кадастровых отношений.

На основании изложенного, Национальному объединению рекомендуется организовать и провести с СРО КИ разъяснительную работу в целях обеспечения соблюдения ими вышеуказанных положений федерального законодательства и Положения о контроле при проведении контрольных мероприятий на основании полученной информации (обращений) ТО Росреестра о нарушениях, выявленных в деятельности кадастровых инженеров.

2. При проведении ТО Росреестра внеплановых проверок выявлялось несоответствие внутренних документов СРО КИ актам, утвержденным Национальным объединением в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ (Положению о контроле и др.), поэтому в практике надзорной деятельности требует уточнения вопрос отнесения указанных актов Национального объединения к нормативным правовым актам Российской Федерации и полномочий надзорного органа по проверке их соблюдения СРО КИ с последующей фиксацией в акте проверки выявленных нарушений со ссылками на конкретные нормы (пункты) таких актов.

По указанному вопросу необходимо руководствоваться следующим.

Согласно части 4 статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ при осуществлении государственного надзора проверяется выполнение СРО КИ и (или) Национальным объединением требований Федерального закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 18 части 8 статьи 30 Федерального закона № 221-ФЗ СРО КИ обязана соблюдать правила деятельности СРО КИ, в том числе акты, утвержденные Национальным объединением в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ, независимо от членства такой саморегулируемой организации кадастровых инженеров в Национальном объединении.

Приказом Росреестра от 07.06.2019 № П/0225 «Об утверждении перечней нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного надзора (контроля)» определен перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному надзору за деятельностью СРО КИ, Национального объединения, приведенный в приложении № 6 к указанному приказу. Согласно данному приложению акты, утвержденные Национальным объединением в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ, отнесены к иным

документам, обязанность соблюдения которых установлена законодательством Российской Федерации.

Таким образом, указанные акты также содержат обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному надзору, в связи с чем ссылка на нарушение (соблюдение) их положений в акте проверки обязательна.

Вместе с тем при применении Положения о контроле в ходе надзорных мероприятий ТО Росреестра столкнулись с рядом сложностей. Так, Положение о контроле:

не устанавливает срок, в течение которого дисциплинарный орган СРО КИ принимает одно из решений, указанных в пункте 17.6 Положения о контроле по результатам рассмотрения жалобы (обращения), что на практике влечет неоправданное затягивание дисциплинарным органом срока принятия соответствующего решения;

не предусматривает форму и вид документа, которым оформляются решения дисциплинарного органа, что в результате расценивается СРО КИ как отсутствие требования о необходимости его оформления (соответственно при проведении проверок выявляются факты вынесения решения дисциплинарного органа без оформления соответствующего распорядительного акта, что затрудняет определение даты начала течения срока для направления ответа заявителю);

не предъявляет требований к содержанию ответа заявителю в части необходимости нормативно-правового обоснования принятых решений и сделанных выводов по результатам рассмотрения жалобы (обращения), ввиду чего ответы заявителям зачастую не содержат мотивированных выводов по поставленным в обращениях (жалобах) вопросам.

Таким образом, в целях устранения указанных пробелов регулирования и возникающих в связи с этим проблем правоприменения, представляется целесообразным включение в Положение о контроле соответствующих норм и требований (предусматривающих четкие сроки, форму и обоснование принимаемых решений).

Кроме того, в ряде случаев Росреестром выявляется несогласованность актов Национального объединения между собой, а также их несоответствие требованиям законодательства.

К примеру, пункт 3.2 Порядка подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядка приема физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, перечня документов, устанавливающих соответствие такого физического лица условиям его принятия в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, и способов

представления этих документов, порядка исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, утвержденного Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» 23.05.2017, необходимо привести в соответствие с положениями части 9 статьи 29 Федерального закона № 221-ФЗ в части наименования документа, подтверждающего прохождение стажировки, а также согласовать с пунктом 2.42 Порядка проведения теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, порядка формирования и работы комиссии, в том числе порядка обжалования результатов экзамена, утвержденного Национальным объединением 29.12.2017 (в редакции от 27.08.2018) в части наименования документа, подтверждающего сдачу экзамена для осуществления кадастровой деятельности.

Также учитывая, что законодательством Российской Федерации не определен срок действия справки о наличии (отсутствии) судимости в целях подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в СРО КИ, представляется целесообразным определить его в перечне документов, устанавливающих соответствие такого физического лица условиям его принятия в члены СРО КИ, утвержденном Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» 23.05.2017.

В связи с изложенным, в целях повышения эффективности деятельности СРО КИ Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» рекомендуется организовать и провести работу по правовому аудиту утвержденных актов, содержащих обязательные для СРО КИ требования, и внести в них соответствующие изменения, в том числе по итогам рассмотрения вышеуказанных предложений Росреестра.

3. К объективным причинам, затрудняющим проведение ТО Росреестра надзорных мероприятий в рассматриваемом периоде следует отнести:

отсутствие административного регламента осуществления государственного надзора за деятельностью СРО КИ, в связи с чем в отсутствие четко определенной последовательности действий при проведении проверок у ТО Росреестра возникают вопросы, в том числе по оформлению результатов проверок (к примеру, по выдаче предписания и срокам его выдачи);

отсутствие порядка оформления и содержания заданий на проведение мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействия органа, уполномоченного на осуществление государственного надзора с СРО КИ и Национальным объединением, ввиду чего в исследуемом периоде не осуществлялись в рамках указанных заданий наблюдение за соблюдением СРО КИ обязательных требований при размещении информации на официальных сайтах

СРО КИ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», наблюдение за соблюдением СРО КИ обязательных требований посредством анализа информации о деятельности либо действиях СРО КИ, обязанность по представлению которой (в том числе посредством использования федеральных государственных информационных систем) возложена на такие лица в соответствии с федеральным законом. Соответственно оказалась невозможной выдача предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований по итогам таких мероприятий.

В связи с принятием приказа Минэкономразвития России от 14.11.2018 № 620 (вступил в силу 15.02.2019) «Об утверждении порядка оформления содержания заданий на проведение мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного надзора с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, и оформления должностными лицами органа государственного надзора результатов этих мероприятий» для реализации ТО Росреестра предоставленных полномочий требуется внесение соответствующих изменений в приказ Минэкономразвития России от 29.03.2016 № 180 «Об утверждении Типового положения о территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту (субъектам) Российской Федерации».

Проект административного регламента осуществления государственного надзора за деятельностью СРО КИ разработан Росреестром и проходит процедуру согласования в Минэкономразвития России.

Вместе с тем до утверждения административного регламента осуществления государственного надзора за деятельностью СРО КИ и вступления его в силу ТО Росреестра следует руководствоваться соответствующими положениями Федерального закона № 294-ФЗ, Федерального закона № 221-ФЗ и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В отношении срока выдачи предписания по итогам проверки следует учитывать положения пункта 5 Приложения № 1 к Правилам формирования и ведения единого реестра проверок, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок» (далее – Правила № 415), согласно которым сведения о выданных предписаниях подлежат внесению в единый реестр проверок уполномоченным должностным лицом органа контроля не позднее 10 рабочих дней со дня окончания проверки.

Следует отметить, что по итогам анализа информации, содержащейся в реестре проверок СРО КИ в Автоматизированной информационной системе «Реестр саморегулируемых организаций» (АИС «Реестр СРО»), установлено,

что ТО Росреестра не всегда размещают информацию о проведенных проверках СРО КИ и их результатах (в том числе об исполнении/неисполнении предписания) в АИС «Реестр СРО».

Кроме того, по итогам проверок органами прокуратуры также были выявлены следующие нарушения в деятельности ТО Росреестра: несоблюдение при оформлении результатов проверок требований пункта 6 части 2 статьи 16 Федерального закона № 294-ФЗ (отсутствие в акте проверки даты, времени, продолжительности проведения контрольных мероприятий), несоблюдение порядка ведения единого реестра проверок (отсутствие в реестре правовых оснований проведения проверки, нарушение сроков размещения информации о проведенных проверках в реестре, установленных Правилами № 415).

В связи с изложенным, ТО Росреестра при проведении проверок и оформлении их результатов необходимо строго руководствоваться нормами Федерального закона № 294-ФЗ, а также обеспечить соблюдение Правил № 415.

4. В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ одной из функций органа государственного надзора является возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и (или) их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение суда. Кроме того, согласно пункту 2 части 8 статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ по результатам проведенных плановых и внеплановых проверок СРО КИ, Национального объединения орган государственного надзора вправе принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении СРО КИ, Национального объединения и (или) их должностных лиц.

Вместе с тем ни Федеральный закон № 221-ФЗ ни Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях не предусматривают привлечение к административной ответственности СРО КИ и (или) их должностных лиц в случае неисполнения выданного им надзорным органом предписания, а также полномочий Росреестра на возбуждение дел о таких административных правонарушениях.

В настоящее время в случае выявления при проведении внеплановой проверки факта неисполнения СРО КИ в установленный срок предписания об устранении ранее выявленного нарушения возможно только направление заявления в суд об исключении такой СРО КИ из государственного реестра СРО КИ на основании части 12 статьи 30.5 Федерального закона № 221-ФЗ.

Вместе с тем представляется, что указанное не соответствует целям обеспечения эффективности действующей системы правового регулирования в установленной сфере.

Учитывая, что Федеральным законом от 29.07.2017 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» ранее была установлена административная ответственность саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и их должностных лиц за нарушения требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности арбитражных управляющих, а также за неисполнение в установленный срок предписания надзорного органа, представляется целесообразным введение аналогичной ответственности для СРО КИ.

В связи с этим, необходимо дополнить главу 14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП) новой статьей, предусматривающей административную ответственность СРО КИ и их должностных лиц за нарушения требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности кадастровых инженеров, статью 19.5 КоАП дополнить новой частью, предусматривающей административную ответственность СРО КИ и их должностных лиц за неисполнение законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор за деятельностью СРО КИ и одновременно дополнить главу 23 КоАП статьей, наделяющей должностных лиц Росреестра (его территориальных органов) как федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью СРО КИ, полномочиями по рассмотрению таких дел.

Предлагаемое установление административной ответственности позволит повысить эффективность реализации Росреестром надзорных полномочий за деятельностью СРО КИ, что в свою очередь, будет способствовать росту качества и результативности работы самих СРО КИ, повышению уровня защищенности охраняемых законом ценностей в области кадастровой деятельности и совершенствованию системы саморегулирования в деятельности СРО КИ в целом.

Информационные письма Управления Росреестра по Новосибирской области

1. О нотариальном удостоверении сделок.

В связи с разъяснениями Департамента недвижимости Минэкономразвития России и Росреестра по вопросу формы сделки, в том числе по которой детям (супругу) передаются доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского (семейного) капитала, информируем Вас о том, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с 01.09.2019 приводится к единообразию на территории Новосибирской области осуществление государственной регистрации прав с практикой территориальных органов Росреестра.

Согласно п. 3 ст. 8.1 Гражданского кодекса российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Пункт 3 статьи 163 ГК РФ устанавливает, что если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

В силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

В силу п. 1 ст. 28 ГК РФ к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 настоящего Кодекса.

Согласно п. 3 ст. 37 ГК РФ опекун, попечитель, их супруги и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением

передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

В соответствии со ст. 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством.

Согласно п. 2 ст. 38 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Принимая во внимание п.2 ст. 34 СК РФ, в той части, в какой объект недвижимости приобретен за счет средств материнского (семейного) капитала, такой объект недвижимости не поступает в общую совместную собственность супругов.

Таким образом, сделки с материнским капиталом, которые не подлежат нотариальному удостоверению:

- сделки по отчуждению, по которым от матери переходит право общей долевой собственности к детям на жилое помещение, приобретенное мамой за счет средств материнского (семейного) капитала, если супруг у нее отсутствует;
- сделки по приобретению жилого помещения на всех членов семьи исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала;
- сделки по приобретению жилого помещения на всех членов семьи за счет общих доходов супругов, а также частично с использованием средств материнского (семейного) капитала, по которым стороны определили, что доля в праве общей долевой собственности, приобретенная за счет общих денежных средств супругов, переходит в общую совместную собственность супругов, а доля в праве общей долевой собственности, приобретаемая на средства материнского (семейного) капитала, переходит в общую долевую собственность всех членов семьи.

Сделки с материнским капиталом, которые подлежат обязательному нотариальному удостоверению:

- сделки по приобретению жилого помещения на всех членов семьи за счет общих доходов супругов, а также частично с использованием средств материнского (семейного) капитала (за исключением договоров, по которым стороны определили, что доля в праве общей долевой собственности, приобретенная за счет общих денежных средств супругов, переходит в общую совместную собственность супругов, а доля в праве общей долевой собственности, приобретаемая на средства

материнского (семейного) капитала, переходит в общую долевую собственность всех членов семьи);

- сделки, по которым от родителя (родителей) переходит право общей долевой собственности к детям и супругу на жилое помещение, приобретенное родителем (родителями) за счет средств материнского (семейного) капитала (то есть возникает общая долевая собственность на жилое помещение);
- сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, когда предметом договора является отдельная доля в праве общей долевой собственности, в том числе отчуждение доли из общей совместной собственности (то есть отчуждение доли из общей совместной собственности супругов).

2. О принятии Федерального закона от 02.08.2019 № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральным законом от 02.08.2019 № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 299-ФЗ) **внесены изменения** в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) в части **компенсации** добросовестному приобретателю за **утрату им жилого помещения**.

Закон № 299-ФЗ принят в целях реализации постановления Конституционного суда Российской Федерации от 04.06.2015 № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина».

Положения Закона № 299-ФЗ **вступают в силу с 01.01.2020**. С данного момента **статья 68 Закона о регистрации утрачивает силу**, в связи с введением главы 10.1 «Компенсация добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения».

В настоящее время, **частью 1 статьи 68 Закона о регистрации** предусмотрены следующие лица, имеющие право на **однократную компенсацию** за счет казны Российской Федерации за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН):

- физическое лицо - **собственник** единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя;
- физическое лицо - **добросовестный приобретатель**, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение.

Внесенные изменения, а именно **часть 1 статьи 68.1 Закона о регистрации** указывает в качестве лица, имеющего право на **однократную**

единовременную компенсацию за счет казны Российской Федерации только физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение в соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Действующими частями 2 и 3 статьи 68 Закона о регистрации установлено, что **компенсация выплачивается:**

- собственнику **однократно;**
- **в размере, установленном вступившим в законную силу решением суда о возмещении вреда, причиненного в результате утраты имущества;**
- **но не превышающем один миллион рублей;**
- только в случаях, если по независящим от собственника причинам **не вправе истребовать** его от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого оно было истребовано;
- **условием выплаты компенсации является невозможность получить от третьих лиц возмещение, установленное вступившим в законную силу решением суда, по причине прекращения взыскания по исполнительному документу, в связи:**

а) со смертью должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства;

б) с внесением записи об исключении юридического лица (должника-организации) из единого государственного реестра юридических лиц.

Законом № 299-ФЗ устанавливается, что:

- выплата компенсации осуществляется **при наличии вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации, которое выносится на основании вступившего в силу судебного акта о возмещении такому лицу убытков, возникших в связи с истребованием жилого помещения;**

- **размер компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения (если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем);**

- **размер компенсации подлежит уменьшению на сумму ранее возмещенных убытков;**

- **компенсация выплачивается в случае, если взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению;**

- **компенсация выплачивается независимо от наличия оснований для привлечения органа регистрации прав к ответственности за незаконные**

действия (бездействия), связанные с государственной регистрацией прав на жилое помещение.

Кроме того, добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего в законную силу судебного акта судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования до дня вступления в силу Закона № 299-ФЗ, в течение трех лет со дня вступления в силу Закона № 299-ФЗ вправе обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию о выплате компенсации в размере, установленном Законом о регистрации.

Согласно информации, изложенной в письме Росреестра от 15.08.2019 № 26976-ВА/Д23и, одним из основных юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, является наличие у незаконного владельца статуса добросовестного приобретателя, обусловленного тем, что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по делам указанной категории от 25.11.2015).

Также, согласно части 2 статьи 2 Закона № 299-ФЗ в случае, если утрата физическим лицом – добросовестным приобретателем жилого помещения стала следствием ненадлежащего исполнения органом регистрации прав своих полномочий, положения статьи 68.1 Закона о регистрации не применяются, а возмещение убытков добросовестному приобретателю осуществляется в соответствии со статьей 66 Закона о регистрации.



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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: minceconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

10.09.2019 № 26946-81/19-234

На № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

В связи с принятием Федерального закона от 2 августа 2019 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 299-ФЗ), направленного на совершенствование правил о компенсации за утрату права собственности на жилое помещение, полагаем необходимым обратить внимание на следующее.

Закон № 299-ФЗ был разработан в целях реализации постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2015 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 31.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в связи с жалобой граждан В.А. Князик и П.Н. Пузырина» и вступает в силу с 1 января 2020 г.

По сравнению с действующим правовым регулированием вопросов выплаты компенсации за утрату права собственности на жилое помещение Законом № 299-ФЗ вводятся следующие концептуальные изменения, как защищающие права добросовестного приобретателя жилого помещения, так и ограничивающие возможность злоупотребления правом при требовании компенсации за утрату права на жилое помещение:

1) компенсация выплачивается только добросовестному приобретателю, от которого было истребовано жилое помещение;

2) выплата компенсации осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта по иску добросовестного приобретателя к Российской Федерации о выплате данной компенсации;

3) размер компенсации исчисляется исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения (если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем);

4) компенсация выплачивается в случае, если взыскание по исполнительному документу произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления этого документа к исполнению;

5) добросовестный приобретатель, от которого на основании вступившего в законную силу судебного акта было истребовано жилое помещение в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования до дня вступления в силу Закона № 299-ФЗ, в течение трех лет со дня вступления в силу Закона № 299-ФЗ вправе обратиться с иском к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию о выплате компенсации в размере, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции Закона № 299-ФЗ, далее – Закон № 218-ФЗ);

6) компенсация выплачивается независимо от наличия оснований для привлечения органа регистрации прав к ответственности за незаконные действия (бездействие), связанные с государственной регистрацией прав на жилое помещение.

Следует отметить, что одним из основных юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судом по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, является наличие у незаконного владельца статуса добросовестного приобретателя, обусловленного тем, что он не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по делам указанной категории от 25 ноября 2015 г.).

Необходимо также учитывать, что согласно части 2 статьи 2 Закона № 299-ФЗ в случае, если утрата физическим лицом – добросовестным приобретателем жилого

помещения стала следствием ненадлежащего исполнения органом регистрации прав своих полномочий, положения статьи 68.1 Закона № 218-ФЗ не применяются, а возмещение убытков добросовестному приобретателю осуществляется в соответствии со статьей 66 Закона № 218-ФЗ.



В.В. Абрамченко

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

1. В системе «На Дальний Восток» открыт доступ к территориям Республики Бурятия и Забайкальского края.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) информирует граждан, что с 22 июля 2019 года в личном кабинете ФИС «На Дальний Восток» (<https://надальнийвосток.рф>) открыт доступ к карте территорий Республики Бурятия и Забайкальского края. Таким образом граждане могут предварительно ознакомиться с землями, подлежащими предоставлению в рамках программы «На Дальний Восток», до официального начала программы на территории этих регионов.

Законодательством установлено, что для жителей вновь вошедших в состав Дальневосточного федерального округа Республики Бурятия и Забайкальского края программа вступает в действие с 1 августа 2019 года, для граждан, проживающих на территории ДФО, – с 1 февраля 2020 года. Начиная с 1 августа 2020 года земельный участок в этих регионах будет вправе безвозмездно получить любой гражданин Российской Федерации, а также иностранцы и лица без гражданства, являющиеся участниками госпрограммы по оказанию содействия добровольному переселению в Россию соотечественников, проживающих за рубежом.

Информационная система «На Дальний Восток» создана в целях реализации программы «Дальневосточный гектар». В рамках программы, которая действует начиная с 2016 года, каждый гражданин России имеет право на бесплатное получение земельного участка площадью до одного гектара на территории Дальневосточного Федерального округа. Опыт реализации программы показывает, что предоставление возможности для граждан, заинтересованных в получении «дальневосточного гектара», заранее подобрать территорию для формирования земельного участка, а также ознакомиться на практике с функциональными возможностями системы по созданию границ земельного участка, позволяет ускорить процедуру формирования земельного участка и подачи заявления на рассмотрение в уполномоченный орган.

Для доступа в личный кабинет необходимо предварительно пройти регистрацию в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА) на Едином портале государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/>) и получить подтвержденную учетную запись. Оператором данного портала и ЕСИА является Минкомсвязь России. На сайте данного ведомства размещены руководство пользователя ЕСИА (<http://minsvyaz.ru/uploaded/presentations/rpesia-29.pdf>) и контактные телефоны службы технической поддержки.

Росреестр обращает внимание, что до 1 августа 2019 года для земельных участков, сформированных на территориях Республики Бурятия и Забайкальского края, в ФИС «На Дальний Восток» после выполнения

автоматических проверок при нажатии кнопки «Перейти в личный кабинет для подачи заявления» будет выводиться сообщение:

- для Забайкальского Края:

«Начало подачи заявлений о предоставлении земельных участков на территории Забайкальского Края: 1 августа 2019, 00:00 (МСК +6)»;

- для Республики Бурятия:

«Начало подачи заявлений о предоставлении земельных участков на территории Бурятии: 1 августа 2019, 00:00 (МСК +5)».

2. Увеличилось количество привлекаемых к дисциплинарной ответственности кадастровых инженеров.

По итогам проведенного Росреестром обобщения сведений о типовых нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при ведении кадастровой деятельности, и результатов рассмотрения саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров (СРО) информации о нарушениях кадастровых инженеров в период с января по май 2019 года выявлен рост числа кадастровых инженеров, привлекаемых к дисциплинарной ответственности.

Так, в период с января по май 2019 года территориальными органами Росреестра направлена информация в СРО о нарушениях законодательства Российской Федерации в отношении 2517 кадастровых инженеров (9,3% от общего количества). По результатам проверок СРО к дисциплинарной ответственности привлечены 595 кадастровых инженеров – 23,6% из числа нарушителей. Ранее за аналогичный период 2018 года Росреестр выявил нарушение законодательства 1893 кадастровыми инженерами. Из них дисциплинарное наказание понесли 427 кадастровых инженеров – 22,6%.

Также Росреестр определил типичные нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами: использование неактуальных сведений ЕГРН и несоблюдение требований нормативных правовых актов в сфере кадастровых отношений. Кроме того, в работе кадастровых инженеров часто встречаются ошибки при подготовке документов, необходимых для кадастрового учёта, не соблюдаются требования к составлению межевого плана, технического плана, акта обследования, установленные актами Минэкономразвития России.

Росреестр на регулярной основе направляет в СРО информацию о нарушениях законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, допущенных их членами – кадастровыми инженерами. Информационное взаимодействие проводится в рамках совместной работы по снижению количества решений о приостановлении кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимое имущество.

3. В Управлении Росреестра по Новосибирской области подвели итоги первого полугодия 2019 года.

25 июля 2019 года состоялось внеплановое заседание коллегии Управления Росреестра по Новосибирской области по подведению итогов

работы за первое полугодие 2019 года. В мероприятии приняли участие начальники структурных подразделений Управления. С докладами выступили руководитель Управления Светлана Рягузова и ее заместители.

Результаты работы первой половины года свидетельствуют о достижениях Управлением ряда установленных целевых показателей, направленных на повышение качества оказания услуг в учетно-регистрационной сфере, эффективности и результативности осуществления контрольно-надзорных функций.

Целевые значения по направлению «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» достигнуты Управлением на 75%, по направлению «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» - на 71%.

Общее количество заявлений, принятых на осуществление учетно-регистрационных действий в Новосибирской области в первом полугодии 2019 года, увеличилось на 13% и составило 369,8 тыс. Изменения законодательства вызвали рост обращений за регистрацией договоров долевого участия в строительстве на 45% и рост обращений нотариусов - только за полгода поступило 5666 заявлений, что в 9 раз больше, чем за весь 2018 год.

В настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости содержится почти 2,7 млн. объектов недвижимости, расположенных на территории Новосибирской области, на более чем 2 млн. из них права зарегистрированы. Из 489,5 тыс. объектов капитального строительства лишь 54% содержат точные сведения о связи их с земельным участком, работа по внесению сведений о расположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках Управлением продолжается.

Средний фактический срок регистрации прав в регионе сегодня – 5 рабочих дней при установленном законом 7; по заявлениям, поданным через МФЦ, срок регистрации в Новосибирске составляет 6 рабочих дней при установленном законом 9.

Еще более короткие сроки действуют для обращений, поступивших в электронном виде. Благодаря организованной Управлением работе за отчетный период проведено множество электронных регистраций со стороны застройщиков и участников долевого строительства, нотариусов, банков, органов государственной власти – через электронные сервисы Росреестра поступило свыше 64 тыс. заявлений новосибирцев.

Вопросы цифровизации при оказании услуг в сфере недвижимости стали ключевыми на заседании коллегии. Руководитель Управления Светлана Рягузова рассказала о перспективах развития электронных услуг Росреестра, направленных на повышение скорости и качества их предоставления.

В рейтинге территориальных органов Росреестра Управление занимает 19 место по показателям эффективности и результативности деятельности, улучшив свои позиции на 23 пункта в сравнении с 2018 годом.

На заседании коллегии Управления определены задачи по проведению мероприятий, направленных на повышение удовлетворенности заявителей при получении услуг по кадастровому учету объектов недвижимости и регистрации прав на них. Руководством Управления акцентировано внимание участников коллегии на важность сотрудничества с органами власти и органами местного самоуправления, кадастровыми инженерами, бизнес-сообществом в целях повышения качества оказания услуг Росреестра на территории Новосибирской области, достижения целевых показателей, влияющих на состояние инвестиционного климата в регионе.

4. Руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области выступила с докладом перед региональным правительством.

Цифровизация услуг Росреестра и территориальное планирование – это главные задачи Управления Росреестра по Новосибирской области и Правительства Новосибирской области на ближайший год для сохранения лидирующей позиции региона в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата.

Об этом губернатору Новосибирской области Травникову А.А. доложила руководитель Управления Росреестра Светлана Рягузова на областном совещании Правительства Новосибирской области 29 июля 2019 года.

Руководитель Управления ознакомила с результатами взаимодействия Управления и Департамента информатизации и развития телекоммуникационных технологий Новосибирской области: в электронной системе обмена информацией уже реализовано 27 видов сведений, которые необходимы государственному регистратору прав при проведении регистрации договоров участия в долевом строительстве, при оформлении земельных участков и строений.

Губернатор Новосибирской области отметил важность обмена информацией в электронном виде между всеми ведомствами региона.

Электронный обмен информацией, в том числе при организации территориального планирования инвестиционно значимых для региона территорий и объектов, - это наше настоящее, а не будущее. Такой вывод сделан губернатором по итогам доклада руководителя Управления.

5. Результаты работы апелляционной комиссии по обжалованию решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

С 05.04.2017 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области функционирует апелляционная комиссия по обжалованию в досудебном порядке решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В I полугодии 2019 года в комиссию поступило 26 заявлений, проведено 7 заседаний.

По итогам рассмотрения поступивших заявлений комиссией приняты следующие решения:

- об отказе в принятии к рассмотрению заявления об обжаловании решения о приостановлении – 8;
- об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении – 14;
- без рассмотрения по существу – 4.

Динамика работы комиссии в I полугодии 2018 года и I полугодии 2019 года следующая:



Прослеживается тенденция снижения поступающих в комиссию заявлений.

В текущем году комиссией не было принято ни одного решения об удовлетворении заявления. Все решения о приостановлении подготовлены государственными регистраторами прав строго в соответствии с требованиями действующего законодательства.