

**ежемесячный** **электронный** **журнал**

Коротко

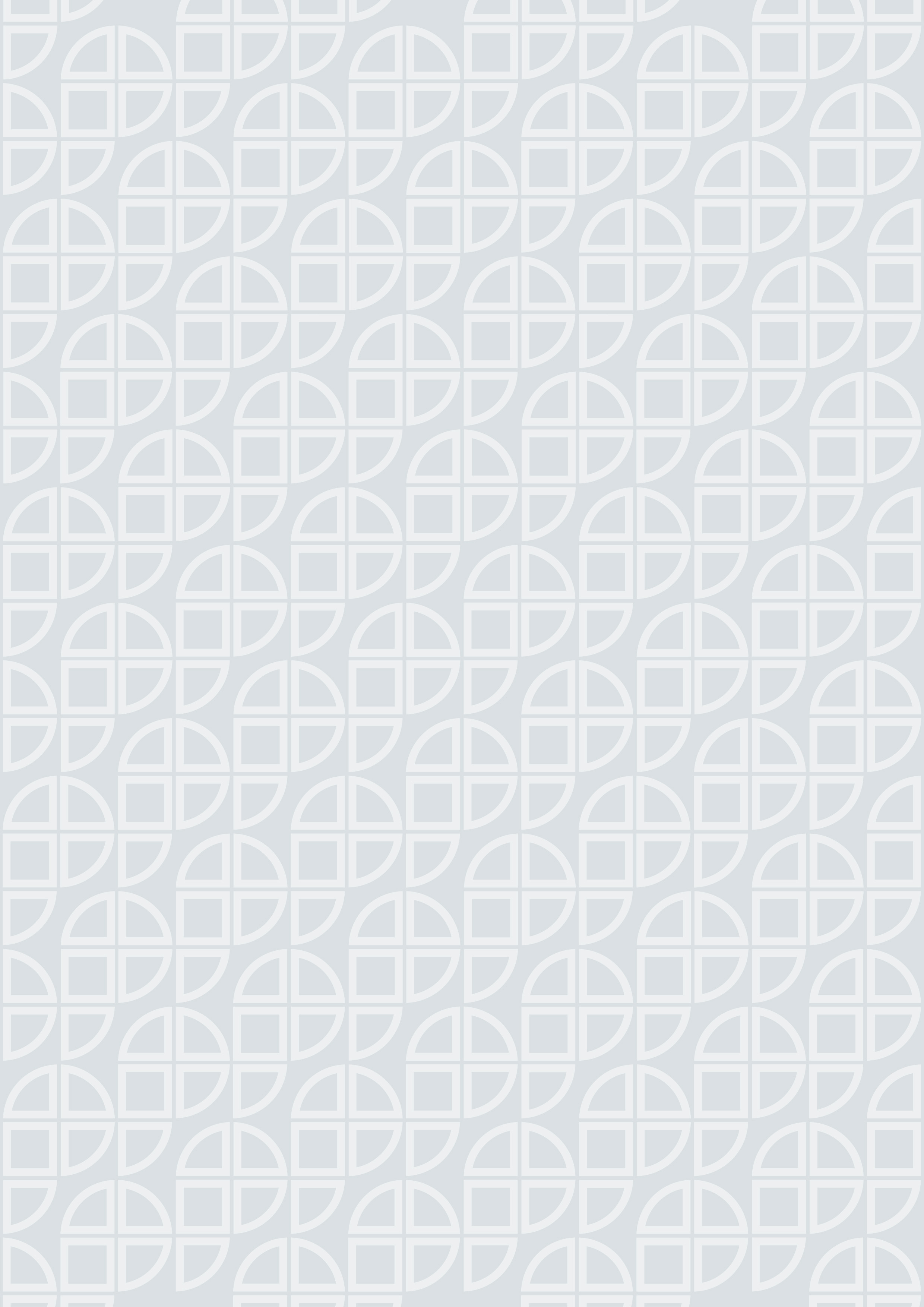
о главном

**недвижимое имущество:**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

**прав и сделок,** **КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ,**

**геодезия и картография**

**февраль 2023**

**законодательство**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация***  ***о внесении на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации законопроекта № 286758-8 «О внесении изменений в статью 3-7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»*** |

**Законопроектом предлагается внести изменения в статью 3.7 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предусмотрев, что к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в рамках «гаражной амнистии» прикладывается схема расположения земельного участка не только в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территорий, предусматривающий образование такого земельного участка, а также в случае, если утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка.**

На сегодняшний день, если проект межевания не предусматривает образования участка под гараж, то необходимо сначала внести в него изменения, а потом формировать земельный участок на основании такого проекта.

Разработчики законопроект полагают, что вышеуказанные поправки   
в земельное законодательство позволят снизить количество отрицательных решений при предоставлении публичного участка гражданину под размещение гаража для собственных нужд в рамках закона «О гаражной амнистии».

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация***  ***о разработке Росреестром законопроекта, регламентирующего признание документов о собственности на новых территориях РФ*** |

**Росреестр представил для обсуждения законопроект, устанавливающий особенности признания и действия правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, расположенное на территории Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской и Херсонской областей, действовавших на территории указанных республик и областей на день их принятия в состав Российской Федерации. Об этом сообщили в ведомстве.**

В соответствии с проектом закона признаются документы, подтверждающие возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на имущество республик и областей, обременение такого имущества и выданные органами государственной власти и местного самоуправления Украины, а также удостоверенные нотариусами Украины, если они были изданы в соответствии с действовавшим на территории республик   
и областей на момент их издания законодательством.

Согласно законопроекту не будут иметь юридической силы документы, выданные органами государственной власти, местного самоуправления   
и нотариусами Украины, в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Донецкой и Луганской народных республик, Запорожской   
и Херсонской областей, после дня их принятия в состав Российской Федерации.

Для оценки соответствия правоустанавливающих документов требованиям законодательства предусмотрено создание межведомственной комиссии.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация***  ***и внесении на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации законопроекта № 288302-8 «О внесении изменений в статью***  ***2 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях»*** |

**Согласно пояснениям разработчиков законопроекта отдельные природные комплексы по прошествии времени претерпевают существенные изменения или утрачивать свою ценность в результате гибели (пожары, наводнения, сели, оползни и другие природные явления).**

Отсутствие на федеральном уровне законодательно установленного механизма упразднения, фактически утративших свой статус особо охраняемых природных территорий, не позволяет актуализировать систему особо охраняемых природных территорий края исходя из реального состояния объектов природы, даже несмотря на урегулирование данного вопроса   
в законодательстве субъектов Российской Федерации. Основной причиной является отсутствие в федеральном законодательстве норм, наделяющих соответствующими полномочиями субъекты Российской Федерации.

Проектом федерального закона предлагается наделить субъекты Российской Федерации полномочием по установлению порядка упразднения особо охраняемых природных территорий регионального значения, а также изменению их границ.

Законопроектом предлагается урегулировать такой порядок.

В частности, предлагается упразднение особо охраняемых природных территорий регионального значения, а также изменение их границ, осуществлять в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области охраны окружающей среды.

Решение об упразднении ООПТ регионального значения, а также изменении их границ может быть принято в случае:

- необходимости исключения из состава ООПТ земельных участков   
и водных объектов, необходимых для реализации национальных целей   
и стратегических задач, а также значимых проектов в области социально- экономического развития России;

- необходимости исключения из состава ООПТ земельных участков   
и водных объектов в целях строительства и реконструкции линейных объектов при отсутствии альтернативных решений по размещению соответствующих объектов;

- в случае утраты природоохранной ценности указанных территорий.

03.02.2023 на сайте https://www.consultant.ru размещено письмо Росреестра от 19.01.2023 № 13-0388-АБ/23 «По вопросу определения кадастровой стоимости земельных участков для целей недропользования».

Обращается внимание бюджетных учреждений, созданных регионами   
и наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, учитывать настоящие разъяснения при реализации полномочий, предусмотренных законом о государственной кадастровой оценке, в том числе при определении кадастровой стоимости земельных участков для недропользования, которые относятся к объектам недвижимости   
с ограниченным рынком, в связи с чем может возникать недостаток наблюдаемых рыночных цен на соответствующие объекты недвижимости.

Согласно информационному письму бюджетным учреждением учитывается, что ошибкой также является допущенное при определении кадастровой стоимости искажение данных об объекте недвижимости,   
на основании которых определялась его кадастровая стоимость, в том числе:

1) неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта недвижимости, степень его износа, нахождение объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории);

2) использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация о разработке Законопроекта о заброшенных дачных участках*** |

**Росреестр разработал комплексный законопроект по повышению эффективности использования земли. Предлагается в целом пойти по пути закона об обороте земель сельхозназначения, Правительством для них установлены признаки неиспользования: закочкаренность, закустаренность, показатели по порче почв и другие.**

Законопроектом предполагается, что хозяин будет получать предписание о необходимости привести участок в порядок. Если он не отреагирует, тогда уже включатся государственные механизмы и возможно привлечение к ответственности.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 27.01.2023 № 4-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»*** |

При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав государственный регистратор сможет проверять факт смерти гражданина. Данный факт будет проверяться посредством направления межведомственного запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия органом регистрации прав оператору Федеральной государственной информационной системе (ФГИС) Единый государственный реестр записи актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). Такая проверка будет проводиться в течение двух рабочих дней в пределах срока осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 06.02.2023  № 13-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»*** |

При приватизации помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключительно посредством которого обеспечиваются проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении, в качестве существенного условия сделки по приватизации такого помещения предусматривается установление публичного сервитута для обеспечения прохода, доступа в иные помещения, который подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией прав на приватизируемое помещение.

Данный публичный сервитут не может быть установлен в случае, если проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении могут обеспечиваться посредством помещений, являющихся общим имуществом в таких здании, сооружении.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект приказа «О внесении изменений в форму градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 № 741/пр.»*** |

**Форму градостроительного плана земельного участка дополнена разделом 12 «Информация о требованиях к архитектурно­градостроительному облику объекта капитального строительства».**

Данная информация заполняется в табличной форме. В графе «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства» указывается наименование требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, которые установлены в градостроительном регламенте в границах территорий. При отсутствии в градостроительном регламенте требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в строке «Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства» вносится запись «требования к архитектурно­градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены», а в соответствующих графах таблицы ставятся прочерки.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект приказа «Об утверждении состава и порядка ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства»*** |

**Разработаны состав и порядок ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.**

В частности, в состав исполнительной документации будет включаться:

- акты освидетельствования геодезической разбивочной основы объекта капитального строительства;

- разбивки осей объекта капитального строительства на местности; освидетельствования скрытых работ и строительных конструкций, устранение недостатков в которых невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения;

- замечания застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения;

- исполнительные геодезические схемы, выполненные на основании рабочей документации, фиксирующие фактическое местоположение законченных конструктивных элементов, частей зданий и сооружений и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект приказа «О внесении изменений в форму декларации об объекте недвижимости, требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений, утвержденные приказом Росреестра от 4.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»*** |

**В реквизите 4 «Описание объекта недвижимости» формы декларации об объекте недвижимости строки «Описание здания», «Описание сооружения», «Описание помещения, машино-места» дополнены строкой «Площадь (кв. м)».** Внесены поправки в требования к подготовке декларации об объекте недвижимости:

- декларация составляется в случае, если законодательством в отношении соответствующего объекта недвижимости не предусмотрены подготовка проектной документации, проекта перепланировки, выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, акта приемочной комиссии, а также в иных случаях, установленных законом;

- площадь здания указывается в квадратных метрах, а для площадных сооружений - в квадратных метрах с округлением до 0,1 кв. метра;

- указание в декларации сведений о площади здания, сооружения, помещения, машино-места осуществляется в случаях, если законодательством РФ предусмотрена возможность осуществления кадастрового учета, регистрации прав на такой объект недвижимости на основании Декларации без подготовки технического плана;

- при описании помещения, машино-места в Декларации указываются сведения о номере этажа, на котором расположено помещение, машино­место, номер или обозначение помещения, машино-места, а также площадь помещения, машино-места;

- в случае если Декларация заполняется в отношении бесхозяйного линейного объекта, реквизиты 5 «Правообладатель объекта ..» и 7 «Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок ...» Декларации заполняются в отношении лица, обязанного согласно закону осуществлять эксплуатацию соответствующих линейных объектов.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Законопроект «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (об установлении ответственности за противоправное распространение сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости)*** |

Принятие законопроекта путем внесения изменений в статью 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях позволит предотвратить нарушения прав граждан и юридических лиц, которые вводятся в заблуждение сайтами-двойниками Росреестра, а также защитить интересы Российской Федерации путем установления ответственности за организацию деятельности сайтов-двойников Росреестра

и предоставление полученных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, третьим лицам за плату.

Санкцией за указанные правонарушения будет являться административное наказание в виде штрафа:

на граждан в размере от 15 000 - 20 000 рублей;   
на должностных лиц - от 40 000 - 50 000 рублей;   
на предпринимателей - от 80 000 - 100 000 рублей;   
на юридических лиц - 300 000 - 400 000 рублей.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства РФ от 15.02.2023 № 223 «Об утверждении особенностей проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются в рамках реализации проектов (объектов) с особым статусом, необходимых для обеспечения обороноспособности и безопасности государства, выдачи разрешений на строительство указанных объектов капитального строительства, разрешений на ввод указанных объектов капитального строительства в эксплуатацию»*** |

**По 31 декабря 2023 года установлен особый порядок проведения государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства, выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию.**

Устанавливаются особенности проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляются в рамках реализации проектов (объектов) с особым статусом, необходимых для обеспечения обороноспособности и безопасности государства, включенных в перечень, утвержденный Правительством РФ, в том числе в части оценки соответствия проектной документации требованиям в области охраны окружающей среды без дополнительного проведения государственной экологической экспертизы.

Реализованы полномочия Правительства РФ, предусмотренные Федеральным законом от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства РФ от 18.02.2023 № 270 «О некоторых вопросах использования***  ***земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства»*** |

С 01.09.2023 устанавливаются особые условия использования земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

По-новому сформулированы правила, правила, допускающие размещение зданий и сооружений на территории охранных объектов электросетевого хозяйства.

Так, согласно внесенным изменениям, установлен исчерпывающий перечень случаев, допускающих размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

* размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства;
* расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:
* 1,5 м от выступающих частей зданий, террас и окон;
* 1 метра от глухих стен;
* расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:
* 1 м от выступающих частей зданий, террас и окон;
* 0,2 м от глухих стен зданий, сооружений;
* допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 м;
* устанавливается расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) в зависимости от напряжения;
* под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи:
* производственные здания (сооружения) промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи – здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживающие объекты), ограждения;
* линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ;
* железные дороги – при условии соблюдения расстояния по вертикали от головки рельса до проводов воздушной линии электропередачи автомобильные дороги;
* провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий.

В случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приказ Минтруда России от 18.01.2023 № 27н «Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель» (размещено на официальном сайте www.consultant.ru)*** |

**С 1 сентября 2023 года применяется актуализированный профессиональный стандарт «Градостроитель».**

Целью профессиональной деятельности данных специалистов является подготовка документов территориального планирования, градостроительного зонирования.

Признается утратившим силу приказ Минтруда России от 17.03.2016   
№ 110н, которым утвержден аналогичный стандарт.

Настоящий приказ действует до 1 сентября 2029 года.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 301952-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации»*** |

**Правительством РФ предложены масштабные поправки в закон об адвокатской деятельности и адвокатуре.**

Внесенным в Государственную думу законопроектом, в частности, уточняются требования к адвокатскому запросу. Предусматривается, что направление адвокатского запроса не может являться самостоятельным предметом соглашения об оказании юридической помощи, а также дополняются основания для отказа в предоставлении адвокату запрошенных сведений.

Предлагается создать Единый государственный реестр адвокатов РФ, который будет содержать достоверные сведения обо всех адвокатах. Полномочия по его ведению планируется закрепить за Минюстом России. В случае его создания право осуществлять адвокатскую деятельность возникнет у адвоката только с момента внесения сведений о нем в указанный реестр.

Кроме этого, законопроектом уточняются требования к претендентам на получение статуса адвоката, порядок выдачи удостоверения адвоката и его сдачи в случае приостановления и прекращения статуса адвоката, особенности осуществления дисциплинарного производства, а также закрепляется полномочие федерального органа юстиции утверждать Положение о порядке сдачи квалификационного экзамена и оценки знаний претендентов, которое будет разрабатываться советом Федеральной палаты адвокатов.

**особое мнение**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация***  ***о вступлении в силу нового порядка мониторинга характеристик пунктов государственных геодезической, нивелирной и гравиметрической сетей (Приказы Росреестра от 03.08.2022 № П/0305 и МЭР от 29.12.2022 № 759)*** |

**Порядок мониторинга аналогичен действующему порядку, утвержденному приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.03.2017 № 150 «Об утверждении порядка мониторинга характеристик пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети и состава размещаемых в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведений об указанных пунктах».**

По новому порядку функция по осуществлению мониторинга наделена ППК «Роскадастр».

Порядком предусмотрено, что мониторинг будет осуществляться   
на основе:

- измерений, полученных с пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети;

- информации о состоянии пунктов, полученной в результате выполнения организованных Росреестром геодезических и картографических работ;

- информации о состоянии пунктов, полученной в результате   
их обследования, в том числе при выполнении кадастровых работ;

- информации о состоянии пунктов, переданной в ППК правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты или части указанных пунктов, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы.

Для осуществления федерального геонадзора ППК будет обязана направлять информацию о повреждении или уничтожении пунктов   
в территориальные органы Росреестра по месту закладки центра поврежденного или уничтоженного пункта в форме электронного документа в течение 7 рабочих дней со дня ее получения публично-правовой компанией.

Предоставляемая публично-правовой компанией информация должна содержать сведения о сроках и результатах ранее проведенных обследований пунктов (при наличии такой информации).

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация об утверждении порядка ведения реестра земель сельхозназначения (постановление Правительства от 02.02.2023 № 154 «О порядке ведения государственного реестра земель сельскохозяйственного назначения»)*** |

**В России продолжается работа над формированием реестра земель сельскохозяйственного назначения. Порядок ведения этого государственного информационного ресурса утвердил Председатель Правительства Михаил Мишустин.**

Реестр будет содержать полный объём достоверных систематизированных сведений о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения, о расположенных там участках и зданиях.

По сути, этот ресурс станет инструментом оценки состояния земель для сельскохозяйственного производства. Он позволит быстрее находить возможности для новых агропроектов, в том числе по наращиванию производства продовольствия.

Предоставлять сведения для внесения в реестр будут организации, подведомственные Минсельхозу, органы власти, а также госкорпорация «Роскосмос». Реестр в том числе будет регулярно пополняться информацией в ходе мониторинга земель сельхозназначения.

Собственники, арендаторы земельных участков, землепользователи и землевладельцы смогут получать сведения о своих участках из реестра бесплатно – через портал госуслуг.

Функционирование реестра также будет способствовать реализации утверждённой Правительством по поручению Президента госпрограммы эффективного вовлечения в оборот земель сельхозназначения и развития мелиоративного комплекса до 2030 года. Она предполагает вовлечение в оборот 13,2 млн га неиспользуемых земель и сохранение в сельхозобороте мелиорированных земель на площади не менее 3,6 млн га.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация о рассмотренных вопросах, связанных с уплатой госпошлины за государственную регистрацию прав (письмо Росреестра от 09.01.2023 № 06-0024-ТГ/23 «По вопросам, связанным с фактом оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав»)*** |

**Сообщается что принятие решения о возврате заявления и приложенных к нему документов без рассмотрения в случае наличия в ГИС ГМП сведений об уплате госпошлины не соответствует Закону   
«О государственной регистрации недвижимости».**

Кроме того, профессиональным участникам рынка недвижимости при подаче заявления посредством специализированного канала связи СПД-3 рекомендуется заполнять реквизит «source.region» исходя из местонахождения объекта недвижимого имущества.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация «О внесении изменений в Положение о федеральном государственном надзоре за деятельностью саморегулируемых организаций»*** |

**При проведении плановых проверок в отношении саморегулируемых организаций оценщиков, а также кадастровых инженеров должностные лица органа федерального государственного надзора обязаны использовать проверочные листы (списки контрольных вопросов), утвержденные Росреестром.**

Кроме того, уточнено, что в процессе осуществления наблюдения за соблюдением саморегулируемыми организациями обязательных требований информация об их деятельности либо действиях может быть получена (в том числе в рамках межведомственного информационного взаимодействия) органом федерального государственного надзора без возложения на саморегулируемые организации обязанностей, не предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация о разъяснении Рослесхозом, случаев при которых подготовка проектной документации лесного участка не требуется*** |

**Сообщается, что если в аренду предоставляется ранее образованный лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет и границы которого установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, повторная подготовка проектной документации лесного участка в целях его предоставления не требуется.**

Кроме того, если лесной участок предоставляется под линейный объект, то его образование осуществляется исключительно на основании проекта межевания территории (проектная документация не готовится), в том числе в случаях, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816. При этом если в аренду сдаются части лесных участков под создание линейных объектов, то их образование возможно на основании проектной документации.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмо Росреестра от 20.01.2023 № 06-0420-МС/23 «Об организации приема документов на услуги Росреестра на объекты, расположенные на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей»*** |

Из данного письма следует, что прием документов на оказание услуг Росреестра по экстерриториальному принципу в отношении объектов, расположенных на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей, в иных субъектах РФ временно не осуществляется.

Аналогичным образом прием документов на услуги Росреестра в отношении объектов, расположенных на территории иных субъектов РФ, в новых субъектах РФ также временно не осуществляется.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация о десятилетии системы современного кадастрового учета*** |

**Системе современного кадастрового учета исполнилось 10 лет. В январе Управление Росреестра по Мурманской области отметил одну из юбилейных дат – 10 лет с начала осуществления государственного кадастрового учета всех видов объектов недвижимости по единым правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О кадастровой деятельности».**

Современный кадастровый учет объектов позволяет собственнику закрепить свое право на недвижимость с целью полноправного распоряжения имуществом. Результатом постановки объекта на кадастровый учет становится присвоение ему кадастрового номера, внесение характеристик объекта в ЕГРН и отображение его на Публичной кадастровой карте.

В настоящее время документы для кадастрового учета объектов готовят кадастровые инженеры.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмо Росреестра от 02.02.2023 № 13-0823-АБ/23 по вопросу о нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей в праве на недвижимость между сособственниками*** |

**Часть 1.1 ст. 42 Федерального закона от 13.06.2015. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает, что сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. Исключения из этого правила прямо предусмотрены законодательством и сделки по отчуждению долей, заключаемые между сособственниками, к их числу не относятся.**

В данном разъяснении обращается внимание бюджетных учреждений, созданных регионами и наделенных полномочиями, связанными

с определением кадастровой стоимости, учитывать при реализации полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 03.07.2016   
№ 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в том числе при определении кадастровой стоимости земельных участков для недропользования, которые относятся к объектам недвижимости с ограниченным рынком, в связи, с чем может возникать недостаток наблюдаемых рыночных цен на соответствующие объекты недвижимости.

Таким образом, без внесения в названный закон соответствующих изменений отсутствуют основания для проведения государственной регистрации прав на основании заключенных между сособственниками в простой письменной форме договоров об отчуждении доли в праве общей собственности, в том числе в тех случаях, когда в силу договора один из сособственников становится единоличным собственником объекта недвижимости.

Росреестр также отметил, что вопрос относительно отмены необходимости обязательной нотариальной формы при заключении сделки между участниками долевой собственности неоднократно поднимался в рамках обсуждения законодательных инициатив, однако не был поддержан Минюстом России. В настоящее время этот вопрос прорабатывается с заинтересованными ведомствами.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация об изменениях в выписках из ЕГРН*** |

**С 1 марта 2023 вступают в силу законодательные изменения, которые обеспечат дополнительную защиту персональных данных граждан.**

Запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя повысит взаимную ответственность при проведении сделок на рынке недвижимости и поможет исключить случаи мошенничества. Кроме того, такая мера лишит недобросовестных участников рынка возможности перепродавать сведения из ЕГРН и создавать сайты-двойники.

Данные правообладателей в выписке из ЕГРН будут доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению. Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в ЕГРН. Заявления о раскрытии сведений о персональных данных владельцев недвижимости могут быть поданы через информационные каналы взаимодействия банков и Росреестра, а также всеми уже доступными на сегодняшний день способами (МФЦ, сайт Росреестра, Единый портал государственных услуг).

При отсутствии такой записи сведения из ЕГРН могут быть представлены по запросу нотариуса на основании письменного заявления и исключительно в целях защиты прав и законных интересов граждан. Основания для этого жестко регламентируются законом и предполагает полную ответственность нотариуса. Так, например, одному гражданину может понадобиться информация о том, кто является собственником квартиры сверху если произошел залив его жилья, либо есть земельный спор по границе участка с соседом.

Предполагается, что, приняв решение о продаже недвижимости, заинтересованный правообладатель будет готов раскрыть свои данные для обеспечения прозрачности проведения сделки, а для совершения нотариального действия со стороны покупателя будет необходим «законный» интерес с соблюдением регламента при подаче запроса, что предполагает полную ответственность как самого покупателя, так и нотариуса. Это обеспечит баланс публичных интересов и сохранности персональных данных людей.

Кроме того, продавец может передать выписку из ЕГРН, подтверждающую его право собственности, покупателю, который сможет проверить ее действительность с помощью сервиса на сайте Росреестра. Для целей сохранения возможности проверки «истории квартиры» закон предусматривает открытие сведений о предыдущих собственниках объекта при открытии сведений о действующем.

Для защиты прав заявителей проверить достоверность выписки из ЕГРН можно будет с помощью специального QR-кода. Росреестром разработан цифровой инструмент, который станет доступен на официальном сайте ведомства (rosreestr.gov.ru) уже с 1 марта 2023 года. В настоящий момент сервис проходит тестирование. Заинтересованное лицо, которому будет передан документ, отсканировав QR-код, получит подтверждение представленных сведений либо их опровержение. Это исключит потенциальные риски при проведении сделки и гарантирует ее юридическую чистоту.

При этом Закон не касается правообладателей недвижимости, которые являются юридическими лицами. Сведения о них по-прежнему будут общедоступными и указываться в выписках из ЕГРН.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Информация о том, что Национальная палата кадастровых инженеров направила в Росреестр замечания на проект приказа Росреестра «О внесении изменений в приказ Росреестра от 04.03.2022 № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»*** |

Проектом приказа предлагается указывать в декларации сведения о площади объекта капитального строительства в случаях, если законодательством предусмотрена возможность осуществления кадастрового учета, регистрации прав на такой объект недвижимости на основании декларации без подготовки технического плана.

При этом, согласно действующему законодательству определение значения площади является исключительной компетенцией кадастрового инженера, а случаи, когда кадастровый учет и регистрация права на такой объект возможны на основании декларации без подготовки технического плана не описаны. В связи с чем указано, что введение предлагаемых изменений является преждевременным.

Предложено внесение изменения в требования к подготовке декларации в части включения в состав приложений к декларации документов на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, в случае, если право на такой участок зарегистрировано в ЕГРН.

**в рабочем порядке**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Национальная система пространственных данных – наше цифровое будущее*** |

Одним из приоритетных проектов Росреестра является реализация государственной программы «Национальная система пространственных данных» (НСПД), которая позволит заявителям получать комплексные сведения о земле и недвижимости в режиме одного окна, обеспечит эффективное развитие территорий и оказание качественных государственных услуг для людей.

По словам **заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Ларисы Александровой**, планируется, что до 2024 года будет создана единая цифровая платформа пространственных данных, а к концу 2030 года в электронный вид будет переведено большинство государственных услуг по кадастровому учету и регистрации прав. Это позволит сократить срок осуществления данных услуг до одного дня, а также обеспечить полноту и качество сведений в ЕГРН почти в стопроцентном объеме.

*«На сегодняшний день в России отсутствует цифровой ресурс, который бы объединял сведения о земле, недвижимости и других важных объектах, поэтому запуск единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» очень важен для региона. Эта система поможет грамотно планировать развитие территорий, позволит повысить налоговые поступления в бюджет, а главное – даст нашим землякам гарантии их прав собственности»,* - отметила **начальник управления архитектуры и градостроительства Белгородской области Галина Горожанкина.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Управление Росреестра по Белгородской области подвело итоги деятельности в учетно - регистрационной сфере за 2022 год*** |

В Управление Росреестра по Белгородской области за 2022 год для осуществления учетно-регистрационных действий поступило более 305 тыс. заявлений. При этом более 56 % из них подано в электронном виде, что по сравнению с 2021 годом на 16 % больше.

На регистрацию ипотеки в ведомство поступило 15 377 обращений, из которых свыше 51 % в электронном виде (на 14 % больше по отношению к 2021 году).

На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) в региональное Управление поступило 1632 обращения. Из них более 55 % в электронном виде, по сравнению с предыдущим годом этот показатель увеличился на 23 %.

*«По данной статистике мы видим, что все больше заявителей отдают предпочтение электронным услугам, которые предоставляет региональное Управление. Отмечу, что перевод услуг «в цифру» способствует повышению доступности государственных услуг Росреестра, безопасности сделок, а также дальнейшему развитию процесса цифровой трансформации нашего ведомства»,* - **прокомментировал и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***За год в Белгородской области выявили более 540 га свободных территорий и земельных участков в рамках проекта «Земля для стройки»*** |

В регионе организована и проводится на постоянной основе работа по выявлению и вовлечению земельных участков в оборот в целях жилищного строительства, которая дает хорошие результаты.

*«В начале 2022 года площадь свободных территорий и земельных участков в Белгородской области, на которых можно строить жилые объекты, составляла более 55 га. За год данный показатель увеличился почти в 11 раз и на сегодняшний день составляет 604 га.»,* - рассказал **и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов.**

Напомним, что по поручению Правительства Российской Федерации в рамках реализации национального проекта «Жильё и городская среда» разработан сервис «Земля для стройки». Он представляет из себя проект в форме единого информационного ресурса, который предусматривает возможность поиска на сайте Публичной кадастровой карты (pkk.rosreestr.ru) земельных участков и территорий, имеющих потенциал вовлечения в оборот для строительства жилья. В Белгородской области данный проект запущен в начале 2021 года.

*«Сервис «Земля для стройки» даёт возможность оформить права на земельные участки и гражданам, и юридическим лицам. Поиск свободных участков возможно осуществить по всему массиву выявленных в России свободных земель, пригодных под жилищное строительство»,* – **прокомментировала заместитель министра имущественных и земельных отношений Белгородской области, начальник департамента земельных ресурсов Янина Пойминова.**

В пресс-службе Управления отметили, что на сегодняшний день в Белгородской области вовлечено в оборот в целях жилищного строительства 578 земельных участков (территорий) с потенциалом использования под ИЖС общей площадью более 89 га., а также 2 земельных участка (территории) с потенциалом использования под МКД общей площадью 1 га.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Белгородский Росреестр рассказал о том, как получить посредством приложения «Госключ» усиленную квалифицированную электронную подпись*** |

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – цифровой аналог собственноручной подписи. Документы, подписанные от руки или с помощью УКЭП, имеют равнозначную ценность.

Самый простой и быстрый способ получения УКЭП - посредством специального приложения «Госключ». Это удобный и безопасный сервис для пользователей портала Госуслуг с подтвержденной учетной записью.

Для получения сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи необходимо:

1. Скачать приложение «Госключ» и зарегистрироваться в нем, приняв все правила сервиса.

2. Далее выбрать способ идентификации по загранпаспорту нового поколения и отсканировать паспорт прямо в приложении (если в смартфоне нет NFC-модуля, опция будет недоступна).

3. Затем приложить смартфон к правой части пластиковой страницы загранпаспорта нового поколения и медленно передвигать телефон вдоль паспорта пока надпись: «Поиск паспорта…» не сменится на «Сканирование паспорта…». Если вы все правильно сделали, то на экране смартфона появится надпись об успешно пройденной идентификации.

4. И в завершении необходимо ознакомиться с бланками заявления и сертификата УКЭП и подтвердить их.

*«Получение сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи через приложение «Госключ» могут оформить только физические лица, а приятным бонусом для них будет то, что данная услуга бесплатная.*

*Важно сказать, что Ключ электронной подписи создается, хранится и применяется в приложении: не нужны USB-токены, СМС-пароли и все функции доступны без личной явки и без бумаги»,* - прокомментировал   
**и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Более 2500 сведений об аварийных объектах Белгородской области внесено в ЕГРН*** |

Согласно Федеральному закону от 26 мая 2021 года № 148-ФЗ   
«О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» региональные и муниципальные органы власти обязаны направлять в Росреестр сведения о признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу, а также о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодными для проживания.

Как отметил **и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов**, по состоянию на 1 января 2023 г. в отношении 2545 объектов в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены сведения о признании их непригодными для проживания, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Из них 231 – многоквартирные дома, 2305 – жилые помещения. Стоит сказать, что данные об аварийности дома или помещения указываются в выписках из ЕГРН.

*«Наличие в выписке из ЕГРН информации об аварийности МКД и жилых помещений позволяет обезопасить граждан от покупки непригодного жилья, а также ускоряет и делает проще проверку недвижимости при проведении сделок»,* - прокомментировал **заместитель министра строительства Белгородской области – начальник департамента жилищного строительства Валерий Гридчин.**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Более 270 гаражей зарегистрировано белгородским Росреестром***  ***в рамках «гаражной амнистии»*** |

1 сентября 2021 года вступил в силу Федеральный закон № 79-ФЗ   
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который был принят в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены («гаражная амнистия»). Этот закон даёт людям возможность стать полноправными владельцами земельных участков и построенных на них гаражей по упрощённой процедуре регистрации прав собственности.

Как понять подпадает ли Ваш гараж под «гаражную амнистию»? Здесь необходимо одновременное соблюдение 3 условий:

- гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землёй;

- гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации – до 29 декабря 2004 года (информацию об этом можно найти, например, в техническом паспорте);

- гараж не признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.

Чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», владельцу объекта следует обратиться в орган власти, в чьем распоряжении находится земля под гаражом. К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка, на котором расположен гараж, прилагается технический план указанного гаража, для подготовки которого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, а также любой документ, подтверждающий факт владения объектом.

*«Прежде чем оформлять гараж, обратитесь в местное БТИ, возможно, в архиве предприятия на хранении имеются документы, подготовленные до 01 января 2013 года, содержащие описание вашего объекта. Это позволит избежать расходов на кадастровые работы по подготовке технического плана здания (гаража)»,* - порекомендовал **директор ГУП «Белоблтехинвентаризация» Александр Благодарев.**

Отметим, что под «гаражную амнистию» не попадают самовольные постройки, гаражи на садовых участках и участках, предназначенных для ИЖС, разборные металлические гаражи («ракушки»), а также подземные гаражи при многоэтажных домах и офисных комплексах.

*«Напомню, что 21 апреля 2022 года в Белгородской области приняли закон № 174 «О документах, которые могут быть представлены гражданами для предоставления в собственность бесплатно земельных участков под гаражами», он позволил упростить процесс оформления права собственности на землю под гаражами.*

*К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка можно приложить один или несколько из следующих документов:*

*– платёжные требования, квитанции и иные документы, выданные уполномоченными органами или организациями, подтверждающие совершение гражданином платежей, связанных с использованием гаража и (или) земельного участка, на котором он расположен;*

*– справки ресурсоснабжающей организации, подтверждающие подключение (техприсоединение) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) предоставление коммунальных услуг в связи с использованием такого гаража, с указанием даты подключения;*

*– членская книжка, выданная гаражным кооперативом гражданину, использующему гараж, с приложением протокола общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) земельного участка под ним;*

*– документ (справка), подтверждающий включение гражданина в гаражный кооператив в целях строительства гаража;*

*– разрешительная документация на строительство гаража;*

*– регистрационная карточка гаража;*

*– сообщение заявителя, содержащее информацию о размещении на земельном участке гаража с указанием даты возведения гаража и приложением следующих документов: информации органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен гараж, об использовании гаража заявителем; технический план здания гаража, подготовленный кадастровым инженером»,* - прокомментировал **и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Сергей Павлов.**

В пресс-службе Управления отметили, что с начала реализации Закона о «гаражной амнистии» в Белгородской области зарегистрировано 277 гаражей и 1 970 земельных участков.