

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

Коротко

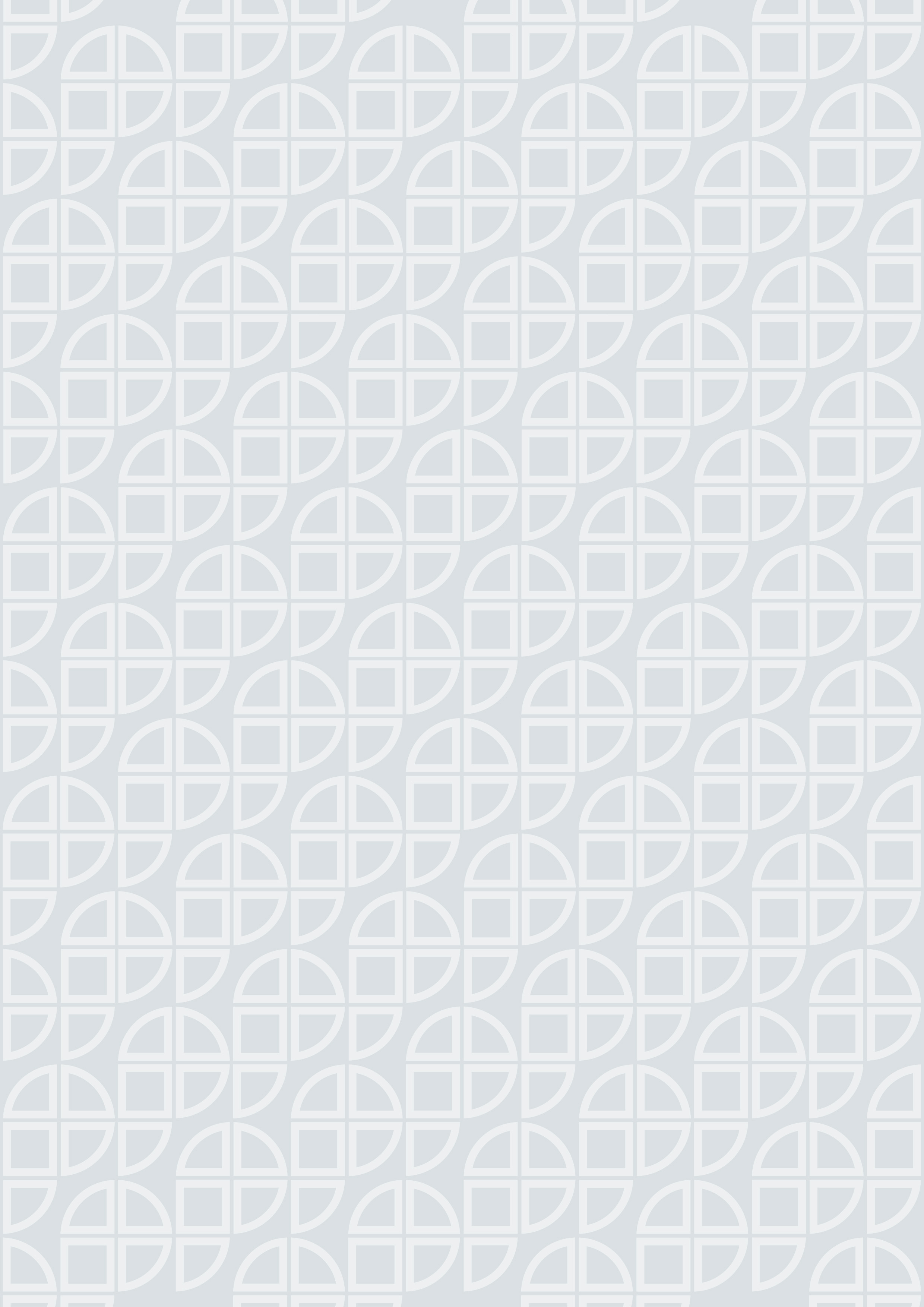
о главном

**недвижимое имущество:**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

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

**геодезия и картография**

**февраль 2024**

**законодательство**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 458117-8 «О внесении изменений в ст. 6  ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*** |

**Законопроект предусматривает, что владелец машино-места вправе оформить процедуру выдела доли в натуре и зарегистрировать свое право самостоятельно.**

Для регистрации права собственности на машино-место гражданин должен:

– заказать технический план у кадастрового инженера;

– известить «заинтересованных лиц» о предстоящем выделе   
машино-места:

– в официальном издании;

– на сайте муниципалитета;

– досках объявлений в паркинге или в многоквартирном доме   
(если машино-место расположено в нем).

Извещение в свою очередь должно содержать:

– почтовый адрес и адрес электронной почты кадастрового инженера для направления участниками общей долевой собственности в письменной форме возражений в отношении местоположения машино-места;

– дату окончания приема таких возражений (не менее 30 календарных дней со дня опубликования извещения).

При отсутствии возражений местоположение машино-места будет считаться согласованным.

А при наличии возражений выдел участником общей долевой собственности в натуре своей доли может осуществляться в судебном порядке.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 543005-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»*** |

**Законопроект упрощает регистрацию прав на вспомогательные объекты недвижимости (сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, летние кухни и другие хозяйственные постройки).**

На вспомогательные объекты недвижимости, которые:

– учтены в составе домовладений;

– расположены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства;

– распространяется возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений на основании:

– технических паспортов;

– оценочной и иной учетно-технической документации.

Но в этом случае должны быть соблюдены следующие условия:

– в отношении таких зданий и сооружений до 01.01.2013 года был осуществлен технический учет и (или) государственный учет в составе домовладения;

– наличие у гражданина права на соответствующий земельный участок.

Законопроектом предусматривается возможность упрощенного бесплатного оформления прав граждан на жилые дома и одновременно   
на земельные участки, на которых они расположены, а также на дома блокированной застройки (если количество таких домов в одном ряду не превышает двух). Нормы касаются жилых домов, построенных   
до 14.05.1998 года.

Законопроектом также уточняются положения «гаражной амнистии»   
о порядке оформления гаражей различной этажности.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект постановления Правительства Российской Федерации № 145188 «Об учреждении премии Правительства Российской Федерации в области геодезии и картографии имени Феодосия Николаевича Красовского»*** |

**Предлагается учредить премию Правительства РФ за достижения   
в области геодезии и картографии в целях:**

– повышения престижа сферы геодезии и картографии;

– стимулирования инновационного развития отрасли;

– развития и укрепления обороны и безопасности страны.

В качестве оснований для присуждения премии можно выделить:

– существенный вклад в развитие отрасли геодезии и картографии;

– разработку и создание инновационного оборудования научного и социально-экономического назначения, в том числе в рамках реализации государственных программ и проектов;

– выдающиеся заслуги по выполнению геодезических   
и картографических работ в интересах обороны и безопасности РФ;

– значимые достижения в области науки, государственного управления, образования и педагогической деятельности;

– особый вклад в укрепление международного авторитета страны, реализацию инновационных решений при создании Национальной системы пространственных данных.

Премию предлагается назвать в честь Феодосия Николаевича Красовского – астронома-геодезиста, члена-корреспондента Академии наук СССР, который в ходе своих исследований определил размеры земного эллипсоида, позволившие составлять более точные карты, в том числе для систем навигации.

Планируется вручать гражданам РФ по 10 премий Правительства РФ за достижения в области геодезии и картографии в размере 1 миллиона руб. один раз в 5 лет начиная с 2026 на основании предложений специально созданного Межведомственного совета.

Премия будет включать денежную часть, диплом и почетный знак лауреата премии.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21.11.2023 № П/0468 «О внесении изменений в требования к форме ходатайства об установлении публичного сервитута, содержанию обоснования необходимости установления публичного сервитута, утвержденные приказом Росреестра  от 19 апреля 2022 г. № 11/0150»*** |

**В частности, изменения предусматривают дополнение Приказа пунктом «6»:**

6. В случае подачи ходатайства об установлении публичного сервитута для эксплуатации линейного объекта, указанного в статье 3.9 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в обосновании необходимости установления публичного сервитута указываются:

– сведения о том, что линейный объект создан до 30.12.2004;

– сведения о виде линейного объекта;

– сведения об эксплуатации линейного объекта для организации   
электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения, водоотведения и оказания населению услуг связи.

Согласно статье 3.9 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 01.01.2025 публичный сервитут можно устанавливать по ходатайству субъекта естественной монополии для эксплуатации используемого им линейного объекта или по ходатайству оператора связи для эксплуатации линии связи, в отношении которых у такого субъекта или оператора связи отсутствуют права, и которые эксплуатируются для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и оказания населению услуг связи.

При этом предоставление правоустанавливающих документов на указанный линейный объект не требуется. Это касается линейных объектов, созданных до 30.12.2004.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приказ Росреестра от 29.12.2023  № П/0574 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования межевого плана в форме электронного документа»*** |

**Утверждена новая XML-схема, используемая для формирования межевого плана.**

Указанная XML-схема размещена на официальном сайте Росреестра в разделе «Деятельность» (подраздел «Государственные услуги и функции», рубрика «Ведение ЕГРН», подрубрика «XML-схемы»).

Приказ Росреестра от 6.09.2023 № П/0348/23 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования межевого плана в форме электронного документа» признается утратившим силу по истечении двух месяцев со дня размещения новой XML-схемы на сайте Росреестра.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Приказ Росреестра от 29.12.2023  № П/0573 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования  XML-документа - карты-плана территории в форме электронного документа»*** |

**Утверждена новая XML-схема, используемая для формирования карты-плана территории.**

Указанная XML-схема размещена на официальном сайте Росреестра в разделе «Деятельность» (подраздел «Государственные услуги и функции», рубрика «Ведение ЕГРН», подрубрика «XML-схемы»).

Приказ Росреестра от 12.12.2022 № П/0482 «О размещении   
на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - карты-плана территории в форме электронного документа»утрачивает силу по истечение двух месяцев со дня размещения новой XML-схемы   
на официальном сайте Росреестра.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 14.02.2024  № 20-ФЗ «О внесении изменения в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»*** |

Подписанным законом установлено, что в срок до 01.03.2031 подготовка технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд зданий, сооружений, относящихся к имуществу общего пользования и созданных до дня вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, осуществляется на основании декларации, составленной   
и заверенной председателем садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, и правоустанавливающего документа   
на земельный участок общего назначения, на котором расположены такие здания, сооружения.

При этом для подготовки технического плана предоставление разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию таких зданий, сооружений, а также иных документов не требуется.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 14.02.2024  № 14-ФЗ «О внесении изменений в статьи 57 и 95 Жилищного кодекса Российской Федерации»*** |

**Реализовано Постановление Конституционного Суда РФ   
от 25.04.2023 № 20-П.**

Внесенные поправки позволят обеспечить системное решение вопроса об условиях и порядке удовлетворения жилищных потребностей граждан, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), когда жилищные права этих граждан не осуществляются в рамках региональной адресной программы по переселению из аварийного жилищного фонда.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон от 14.02.2024  № 17-ФЗ «О внесении изменений  в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*** |

**Под организацией по развитию туризма понимается юридическое лицо - акционерное общество, 100 процентов акций которого находится в собственности РФ, которое осуществляет деятельность на территории РФ и содействует проведению государственной политики в сфере туризма.**

Деятельность организации по развитию туризма направлена, в том числе на создание объектов туристской инфраструктуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, повышение инвестиционной привлекательности таких объектов, а также содействие организации и реализации инвестиционных проектов, способствующих повышению уровня социально-экономического развития субъектов РФ, создание комфортных   
и благоприятных условий в сфере туризма для граждан.

Организация по развитию туризма наделяется полномочиями,   
в частности, совершать сделки с находящимися в федеральной собственности земельными участками, осуществлять подготовку перечней земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе   
с расположенными на них объектами недвижимого имущества, и планов мероприятий по реализации предложений по использованию таких земельных участков в целях создания или строительства на них объектов туристской инфраструктуры, проводить аукционы на право заключения договоров аренды находящихся в федеральной собственности земельных участков для целей развития туризма, совместно с застройщиками осуществлять строительный контроль (в том числе контроль за качеством работ, выполненных лицами, осуществляющими строительство) в отношении объектов туристской инфраструктуры.

Срок агентирования для организации по развитию туризма для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок, в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, составляет три года.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства РФ  от 09.02.2024 № 141 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 № 1126»*** |

**В частности, уточнен перечень требований, предъявляемых   
к соискателю лицензии (лицензиату); перечень сведений, указываемых соискателем лицензии в заявлении о предоставлении лицензии; перечень сведений, указываемых в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий.**

Также внесены дополнения в перечень выполняемых работ, составляющих геодезическую и картографическую деятельность, подлежащих лицензированию.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона  «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»*** |

**В Государственную Думу внесен проект федерального закона   
«О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», согласно которому приостановление государственного кадастрового учета   
(далее – ГКУ) и (или) государственной регистрации прав (далее - ГРП) может быть обжаловано в суде или в апелляционной комиссии.**

Обязательность прохождения досудебной процедуры обжалования таких приостановлений исключена.

Предполагается создание центральной, региональных   
и межрегиональных апелляционных комиссий, в состав которых войдут представители Росреестра и Национального объединения СРО КИ.

Для рассмотрения приостановления ГКУ во внесудебном порядке необходимо совместное участие в заседании апелляционной комиссии представителей Росреестра и Национального объединения СРО КИ.

Без участия представителей Национального объединения СРО КИ апелляционной комиссией рассматриваются только жалобы на приостановления в части ГРП.

Все выявленные апелляционной комиссией основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП подлежат отражению в решении комиссии.

Если государственный регистратор прав указал не все причины приостановления - данная информация отражается в решении комиссии и доводится до руководителя органа регистрации прав.

Если государственный регистратор прав наряду с обоснованными причинами указал необоснованные причины приостановления - данная информация отражается в решении комиссии с отметкой об отсутствии необходимости их устранения для возобновления учетно-регистрационных действий.

Росреестр наделяется полномочиями на установление Порядка наделения государственного регистратора прав государственными полномочиями по осуществлению ГКУ и (или) ГРП, приостановления и прекращения его полномочий, в том числе в связи с необоснованными приостановлениями.

В отличие от действующей нормы законопроектом также предусмотрено:

– увеличение периодичности ротации членов комиссии с 2 до 5 лет;

– возможность обжалования решения о приостановлении ГКУ кадастровым инженером, подготовившим карту-план территории;

– исключение экспертизы СРО документов, подготовленных кадастровым инженером, по запросу апелляционной комиссии;

– повторная подача в апелляционную комиссию заявлений   
об обжаловании решения о приостановлении ГКУ, если комиссия не приняла ранее такое заявление в связи с нарушением порядка его подачи;

– возможность проведения апелляционных комиссий в дистанционной форме.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Постановление Правительства Российской Федерации от 22.02.2024  № 211 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации  от 30 июля 2022 г. № 1359»*** |

**Постановлением внесены изменения в устав публично-правовой компании «Роскадастр».**

В частности, п. 16 постановления Правительства Российской Федерации от 30 июля 2022 г. № 1359 внесены следующие изменения:

а) дополнен абзацами следующего содержания:

– ведение реестра пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети, государственной гравиметрической сети и геодезических сетей специального назначения в электронной форме;

– выполнение работ по созданию государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, в том числе по созданию пунктов указанных сетей, развитию и поддержанию в надлежащем состоянии указанных сетей, включая соблюдение установленных требований к размещению на территории Российской Федерации пунктов указанных сетей, в соответствии с перечнем мероприятий, необходимых для выполнения таких работ, утвержденным Службой;

– проведение экспертизы отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат геодезических пунктов указанной сети на соответствие установленным на основании Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» требованиям в порядке, предусмотренном частью 10 статьи 9 указанного Федерального закона;

– создание, эксплуатация, функционирование, развитие федеральной сети геодезических станций, а также выполнение функций оператора государственной информационной системы федеральной сети геодезических станций;

– подтверждение достоверности пространственных данных   
и материалов, полученных в результате выполнения геодезических   
и картографических работ и включаемых в федеральный фонд пространственных данных;

– создание, эксплуатация и развитие федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, а также осуществление функции оператора указанной географической информационной системы, в установленном Правительством Российской Федерации порядке;

б) подпункт 6 изложить в следующей редакции:

6) иные функции и полномочия, предусмотренные федеральными законами, функции метрологической службы геодезии и картографии, службы контроля деформации земной поверхности, технических комитетов по стандартизации, функции по геодезическому, картографическому, топографическому и гидрографическому обеспечению делимитации, демаркации и проверке прохождения линии государственной границы Российской Федерации, функции по выполнению геодезических   
и картографических работ в отношении иных территорий материков   
и островов земного шара, Мирового океана, выполнению научно-исследовательских, научно-технических и опытно-конструкторских работ в сфере геодезии, картографии и пространственных данных, в том числе направленных на реализацию мероприятий, предусмотренных государственными программами Российской Федерации, функции по проведению экспертизы проектов технических отчетов об установлении местной системы координат и результатов определения параметров перехода между государственными системами координат и устанавливаемой местной системой координат, функции и полномочия оператора государственных информационных систем в случаях, предусмотренных федеральным законом, и иных информационных систем, а также иные функции и полномочия публично-правового характера, определенные Правительством Российской Федерации, если это предусмотрено федеральными законами.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона  «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»*** |

**Законопроект регламентирует порядок внесудебного обжалования решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав   
на недвижимое имущество (решение о приостановлении). Кроме того, документ уточняет квалификационные требования к гражданским служащим, назначаемым на должность государственных регистраторов прав, в части уровня образования, необходимости повышения квалификации и опыта работы, требуемого для соответствующего назначения.**

Устанавливается, что решение о приостановлении может быть обжаловано в суде как в порядке административного судопроизводства, так   
и во внесудебном порядке.

Порядок внесудебного обжалования решения о приостановлении будет установлен в новой главе 218-ФЗ. Решение о приостановлении может быть обжаловано заявителем или его представителем во внесудебном порядке путем обращения в апелляционную комиссию. При этом обжалование решения о приостановлении исключительно во внесудебном порядке не является обязательным.

В части приостановления государственного кадастрового учета решение о приостановлении может быть обжаловано:

– кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, карту-план территории или акт обследования;

– юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования.

Для рассмотрения заявлений об обжаловании решений   
о приостановлении создаются центральная апелляционная комиссия, а также региональные и (или) межрегиональные апелляционные комиссии,   
в зависимости от органа регистрации прав, направившего уведомление   
о приостановлении.

В состав центральной и региональной апелляционных комиссий включаются по три представителя соответственно от органа регистрации прав и от национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (национальное объединение), подлежащих ротации один раз в пять лет.

В состав межрегиональной апелляционной комиссии включаются по одному представителю от каждого из органов регистрации прав, действующих на территориях субъектов РФ, в которых образуется такая комиссия, и равнозначное количество представителей национального объединения, подлежащих ротации один раз в пять лет.

В состав региональной и межрегиональной апелляционных комиссий дополнительно могут быть включены представители федерального органа исполнительной власти. В этом случае должно быть обеспечено равнозначное количество представителей национального объединения, подлежащих ротации один раз в пять лет.

Заявление об обжаловании приостановления представляется в апелляционную комиссию в письменной форме при личном обращении посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал.

Заседания апелляционных комиссий могут проводиться не только очно, но и дистанционно с использованием информационно-коммуникационных технологий.

При рассмотрении заявления об обжаловании приостановления апелляционной комиссией оценивается обоснованность принятия решения о приостановлении (наличие оснований для принятия органом регистрации прав такого решения).

В случае если принятие решения о приостановлении апелляционной комиссией признано необоснованным и отсутствуют иные основания для такого решения, не отраженные в уведомлении о приостановлении, апелляционная комиссия принимает решение об удовлетворении заявления об обжаловании приостановления.

В принятом апелляционной комиссией решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, с обязательной ссылкой на соответствующие положения 218-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов РФ.

Если принятие решения о приостановлении апелляционной комиссией признано обоснованным, однако при этом ею также было установлено, что в уведомление о приостановлении государственным регистратором прав не были включены все подлежавшие отражению в нем основания, предусмотренные 218-ФЗ, апелляционная комиссия одновременно с направлением решения об отклонении заявления об обжаловании приостановления доводит эту информацию до руководителя органа регистрации прав.

Резолютивная часть решения апелляционной комиссии объявляется   
на заседании комиссии в день принятия ею соответствующего решения.

Решение апелляционной комиссии об удовлетворении заявления об обжаловании приостановления является основанием для отмены обжалованного и признанного апелляционной комиссией необоснованным решения о приостановлении повторного рассмотрения государственным регистратором прав, представленных на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав документов, и принятия по ним решения.

Повторная подача заявления об обжаловании приостановления   
в отношении одного и того же решения о приостановлении, ранее являвшегося предметом рассмотрения апелляционной комиссии, в том числе в другую апелляционную комиссию, не допускается.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 553849 «О внесении изменений в статью 32-1 Жилищного кодекса Российской Федерации»*** |

**Изменения коснутся статьи 321 Жилищного кодекса Российской Федерации, она дополняется новой ч. 31 – по истечении одного календарного года со дня принятия решения о комплексном развитии территорий (далее – КРТ) застройщик обязан возместить изымаемое жилье, исходя из его рыночной стоимости на день заключения договора   
о возмещении с собственником указанного имущества.**

Закрепляется право многодетных семей взамен освобождаемого жилого помещения получить другое жилое помещение, расположенное именно на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Это позволит избавить такие семьи от переезда в другой район   
и перевода детей в новый детский сад или школу.

Юридические лица, в собственность которых переходят Многоквартирные дома, включенные в границы территории КРТ, обязаны передавать 5 % помещений в указанных домах для предоставления их гражданам, нуждающимся в жилых помещениях.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Проект Федерального закона № 556627-8 «О внесении изменения в Федеральный закон «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации,  и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части невозможности прекращения договора в период участия гражданина в специальной военной операции)»*** |

Законопроектом предлагается установить невозможность прекращения договора безвозмездного пользования земельным участком с гражданином, находящимся в зоне специальной военной операции.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Федеральный закон № 592-ФЗ***  ***«О внесении в Жилищный кодекс  РФ поправок в части представления интересов жильцов многоквартирного дома в суде»*** |

**С принятием указанного закона собственники помещений получили право уполномочивать председателя совета многоквартирного дома представлять их интересы в суде без оформления доверенностей.   
Для этого достаточно составить и подписать протокол общего собрания, при этом, указав в нем конкретные полномочия председателя.**

Внесение изменений в Жилищный кодекс РФ связано с тем, что ранее,   
в процессе рассмотрения споров, связанных с управлением домом, суды допускали представление интересов собственников председателем многоквартирного дома только при наличии у него нотариально оформленной доверенности. Вследствие этого, в большинстве случаев, иски жильцов суды оставляли без рассмотрения.

Таким образом, изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ,   
по нашему мнению, сделают более доступной процедуру защиты прав собственников помещений многоквартирного дома в судебном порядке.

**особое мнение**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмо Росреестра от 22.01.2024  № 14-0393-ТГ/24 «О возникновении права общей долевой собственности  на земельный участок, на котором велось строительство нескольких многоквартирных домов с едиными элементами благоустройства»*** |

**В письме Департамента жилищной политики Минстроя России от 16.10.2023 № 63526-ОК/07 сообщается:**

ч. 5 ст. 16 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости   
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» определяет правило, согласно которому у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса (далее - ЖК РФ) ЖК РФ к общему имуществу в МКД отнесен земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы   
и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются   
в соответствии с требованиями земельного законодательства   
и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 43 Гражданским кодексом   
РФ (далее - ГК РФ) для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется подготовка проекта межевания территории.

Таким образом, приведенные положения ЖК РФ, ФЗ № 214-ФЗ корреспондируют п. 1, 3 ст. 259.1 ГК РФ и предусматривают возникновение у участников долевого строительства права собственности на земельный участок, на котором велось строительство нескольких МКД с едиными элементами благоустройства и иными общими проектными решениями жилого комплекса при условии определения проектом межевания территории границ такого земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Письмо Росреестра от 10.01.2024  № 14-0041-ТГ/24 «Осуществление государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом»*** |

**Приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/0514/23 утвержден новый порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости   
(далее – ЕГРН), в котором предусмотрены особенности внесения в ЕГРН записей о регистрации права общей долевой собственности   
на недвижимое имущество общего пользования в границах садоводства или огородничества.**

Согласно нового порядка в записи о праве общей долевой собственности указываются:

– вид права: слова «общая долевая собственность»;

– правообладатель: слова «собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества»;

– доля: слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна общей площади земельного участка»;

– документы-основания: слова «ст. 25 Федерального закона   
от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства   
и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Также в письме рассмотрены следующие вопросы:

– о документе, являющемся основанием для осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности   
на указанное имущество;

– об отчуждении садового земельного участка и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, являющийся имуществом общего пользования, расположенным в границах территории садоводства или огородничества и размере государственной пошлины;

– об изменении вида разрешенного использования земельных участков с «ведение садоводства» на «ведение огородничества» и наоборот.

**в рабочем порядке**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Как подать заявление о возврате излишне уплаченных денежных средств?*** |

Физические и юридические лица, обращаясь в Управление Росреестра по Белгородской области за оказанием государственных услуг, оплачивают государственную пошлину, размеры которой установлены Налоговым кодексом Российской Федерации. Но иногда бывает так, что заявители оплачивают государственную пошлину в большем размере, чем это установлено законодательством, или же вовсе по каким-либо причинам решают отказаться от подачи заявления в Росреестр, хотя данная услуга уже была ими ранее оплачена.

В этом случае излишне уплаченные денежные средства можно вернуть.

Для этого необходимо подать в региональное Управление соответствующее заявление одним из следующих способов:

– Лично обратиться в Управление Росреестра по Белгородской области, где заинтересованному лицу выдадут специальный бланк заявления, который необходимо будет заполнить. Адрес Управления: 308010, г. Белгород,   
пр-т Б. Хмельницкого, д.162.

– Отправить заявление в Управление по почте. Бланк заявления можно скачать в региональном блоке официального сайта Росреестра в разделе Деятельность/Государственные услуги и функции/Кадастровый учет и (или) регистрация прав/Стоимость, реквизиты и образцы платежных документов (https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/kadastrovyy-uchet-i-ili-registratsiya-prav-/stoimost-rekvizity-i-obraztsy-platezhnykh-dokumentov/).

– Подать заявление в личном кабинете правообладателя на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/). В данном случае заявление необходимо будет подписать электронно-цифровой подписью.

Важно отметить, что если заявление подается лицом, не являющимся плательщиком госпошлины, то дополнительно в Управление Росреестра   
по Белгородской области необходимо будет представить оригинал нотариальной доверенности, которая подтверждает право этого лица на подачу заявления и получение денежных средств.

*«Заявление о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины может быть подано в течение трех лет со дня уплаты этой суммы.*

*К заявлению обязательно необходимо приложить копии платежных документов. Возврат денежных средств будет произведен в течение одного месяца со дня подачи заявления»,* – прокомментировала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Екатерина Репина.**

Заявление о возврате государственной пошлины за несовершеннолетних детей до 14 лет подается их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами). К заявлению прикладывается копия свидетельства о рождении ребенка.

Если плательщиком государственной пошлины выступал несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет (который указан в квитанции в качестве плательщика), то заявление подается самим несовершеннолетним.

Обращаем внимание, что не подлежит возврату государственная пошлина, уплаченная за государственную регистрацию прав,   
ограничений прав и обременений объектов недвижимости, в случае отказа в государственной регистрации.

В пресс-службе регионального Росреестра отметили, что при прекращении государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с ним на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина уплаченной государственной пошлины,

а в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено законодательством, возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной государственной пошлины.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Белгородский Росреестр регистрирует сделки с использованием машиночитаемой доверенности*** |

С 1 сентября 2023 года профессиональные участники рынка недвижимости перешли к использованию машиночитаемой доверенности. Напомним, что машиночитаемая доверенность (МЧД) – это доверенность   
от имени юридического лица, которая выдана в электронной форме (в виде структурированного XML-файла) на физическое лицо.

*«В большей степени, при работе с Росреестром, данные изменения затронули работников кредитных организаций и застройщиков, которые используют для подписания документов электронные подписи сотрудников организации. Стоит отметить, что применение МЧД позволит сократить сроки обработки заявлений, а также снизит разного рода риски при совершении сделок с недвижимым имуществом»,* – прокомментировала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Екатерина Репина.**

МЧД отличается от электронного скана бумажной доверенности тем, что у машиночитаемой доверенности есть специальный формат, а также особенные требования к содержанию. Сведения из такой доверенности информационная система или сервис могут считать автоматически, что не получится сделать с обычной скан-копией.

В Белгородской области государственная регистрация сделки   
с предоставлением МЧД впервые была осуществлена 3 октября 2023 года. Данную МЧД подготовила и удостоверила **президент Белгородской областной нотариальной палаты, нотариус Белгородского нотариального округа Ирина Суязова,** которая отметила, что для представления документов в Росреестр МЧД обязательно должна быть нотариально удостоверена.

Для этого доверителю и доверенному лицу нужно обратиться   
к нотариусу. МЧД, сформированная в установленном законом порядке   
(в формате XML с приложением усиленной квалифицированной электронной подписи нотариуса), помещается в пакет документов, который в дальнейшем направляется в Росреестр.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Поговорим о нововведениях  в исправлении реестровых ошибок*** |

С 1 февраля текущего года вступили в силу отдельные положения Федерального закона от 04.08.2023 № 438-ФЗ «О внесении изменений   
в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые изменили некоторые условия исправления реестровых ошибок.

Согласно данному закону срок исправления реестровой ошибки сокращен и составляет один месяц с момента направления правообладателю решения об исправлении данной ошибки. Ранее этот срок составлял три месяца.

Таким образом, если в течение месяца от уполномоченных органов или от правообладателей земельного участка не поступит заявление о кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости,   
а также межевой или технической план, на основании которого устраняется реестровая ошибка, то Росреестр самостоятельно внесет изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о местоположении границ и площади такого земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в соответствии с вынесенным ранее решением. Стоит отметить, что срок подготовки документов для самостоятельного исправления реестровой ошибки может быть продлен по заявлению заинтересованного лица, но подать его необходимо в первые 30 дней.

Согласно нововведениям на основании поступившего в Росреестр заявления правообладателя о его согласии с изменением сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства орган регистрации прав вносит соответствующие изменения до истечения 30 дней.

Кроме того, теперь по результатам исправления реестровой ошибки допускается увеличение площади земельного участка не более чем на 10% или ее уменьшение не более чем на 5% относительно площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

*«Данные изменения позволят оперативно исправить ошибки в ЕГРН и ускорят процедуру установления границ населенных пунктов и территориальных зон»,* – прокомментировала **заместитель руководителя Управления Росреестра по Белгородской области Екатерина Репина.**

В Белгородской области по итогам работ по исправлению реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, проведенных в рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», в 2023 году было исправлено 1250 реестровых ошибок, что почти на 25% больше, чем в 2022 году. Стоит отметить, что проведение таких работ помогло снизить количество судебных споров относительно границ объектов недвижимости, не повлекло материальных расходов правообладателей,   
а также прошло без их участия.