

ДАЙДЖЕСТ

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ

Обзор законодательства

Управление территорией

Полезные инструменты

2024



PDF



СОДЕРЖАНИЕ

3-4

Новеллы в процедуре выявления правообладателей РУОН

5-6

Автоматизация работ по выявлению правообладателей

7-8

Учет бесхозных объектов недвижимости

9-10

Новшества в расчете земельного налога

11

Предварительное согласование предоставления земельных участков

12-13

Предоставление участков, занятых агролесомелиоративными насаждениями

14-17

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон

18

Лесопарковые зеленые пояса - новый вид объектов учета в ЕГРН

19

Исправление реестровых ошибок

20

Расширение сферы действия «дачной амнистии»

21-23

Ответы на частые вопросы

24

ТехноКад-Муниципалитет



Новеллы в процедуре выявления правообладателей РУОН



31 июля 2023 г. вступил в силу Федеральный Закон № 397-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым усовершенствована процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Уже на протяжении трех лет органы местного самоуправления проводят масштабные работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в соответствии с Федеральным Законом № 518-ФЗ от 30.12.2022г. Цель данного закона - наполнение ЕГРН сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости для более точного исчисления налога на недвижимое имущество и, в конечном счёте, увеличения налоговых поступлений в бюджеты всех уровней.

В прошлом номере нашего дайджеста мы подробно рассмотрели полномочия ОМСУ и последовательность действий по выявлению правообладателей, а также реальные практики, сформированные ОМСУ, которые приступили к реализации данных мероприятий. И даже анонсировали законопроект, который был внесен на рассмотрение в Госдуму, в части совершенствования процедуры выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

В рамках данной статьи мы рассмотрим каким образом внесенные 397-ФЗ изменения в ст. 69.1. 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и в ст. 6 Федерального закона от 30.12.2020г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» отразились на процедуре выявления правообладателей и что изменилось с момента начала работ.

Расширен круг лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. В него включены:

- наследники недвижимого имущества, права которых возникли до 01.02.2019г. и не были зарегистрированы в ЕГРН, если при этом права наследодателей объектов недвижимости возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и также не были зарегистрированы в ЕГРН;
- члены жилищно-строительных и иных потребительских кооперативов, которые приобрели право собственности на квартиру, гараж или иное недвижимое имущество в результате внесения паевого взноса в полном объеме;
- правообладатели, права которых зарегистрированы после вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но до создания на территории субъекта юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с указанным Федеральным Законом;
- правообладатели земельных участков, предназначенных для ведения ЛПХ, если единственным документом, содержащим сведения о таком земельном участке, является похозяйственная книга.

ОМСУ наделены новыми полномочиями в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, по которым в результате проведенных мероприятий не удалось выявить правообладателя:

- по предоставлению заявления о постановке объекта недвижимости на учет в качестве бесхозяйного;
- по обращению к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство, если объект является выморочным имуществом;
- по предоставлению заявления о внесении в ЕГРН сведений о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений, машино-мест в здании, сооружений или такое помещение относится к общему имуществу в МКД. Указанное заявление ОМСУ предоставляют в случае, если в рамках проводимых мероприятий удалось установить, что объектами недвижимости являются такие помещения.



Новеллы в процедуре выявления правообладателей РУОН

Сокращен срок на предоставление возражений лицом, выявленным в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, а также на принятие ОМСУ решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости с 45 до 30 дней.

Кроме того, лицо, выявленное в качестве правообладателя может направить в ОМСУ согласие с проектом решения. В таком случае, ОМСУ обязан принять решение о выявлении правообладателя в срок не более 5 рабочих дней с момента поступления указанного согласия.

В срок до 01.01.2025 года Росреестр обязан передать ОМСУ хранящиеся на бумажном носителе оригиналы документов, удостоверяющих права на РУОН, включая землеустроительную документацию, оформленных до 31.01.1998 года (за исключением таких документов, хранящихся в реестровых делах).

Что изменилось в действиях ОМСУ с добавлением новых полномочий и появлением новых лиц, в отношении которых проводятся мероприятия?

Согласно рекомендациям Росреестра (письмо Росреестра № 01-7288-ТГ/23 от 10.08.2023г.) ОМСУ необходимо вернуться к повторному анализу данных объектов недвижимости, которые принадлежат вышеуказанным категориям правообладателей и включены в графу отчета: «Количество объектов, не попадающих под действие Закона №518-ФЗ, сведения о правах на которые отсутствуют». Речь идет об отчете по утвержденным в регионах план-графикам проведения работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. Помимо этого, ОМСУ необходимо направить запросы нотариусам по месту открытия наследства в целях получения сведений о лицах, у которых возникли права на ранее учтенный объект недвижимости в результате наследования, в случае, если ранее такие запросы не направлялись, либо требуется их повторное направление. Организовать взаимодействие с председателями действующих жилищно-строительных и других потребительских кооперативов в целях получения необходимых сведений о правообладателях и документов, подтверждающих выплату выявленными правообладателями паевого взноса.

А также предоставить в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений о помещениях предназначенных для обслуживания всех остальных помещений, машино-мест в здании, сооружении или об отнесении таких помещений к общему имуществу в МКД, установленных с даты вступления в силу Федерального Закона №518-ФЗ от 30.12.2020г.

Какие из сложившихся практик выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости продолжают использовать ОМСУ, считая их наиболее эффективными?

1. Пообъектная практика. Выявление правообладателя ранее учтенного объекта происходит на основе анализа данных об объектах и их правообладателях, полученных в результате запроса в различные ведомства (нотариус, МВД, ПФР, БТИ).

2. Анализ сведений ФНС. Осуществляется сопоставление данных из перечня ранее учтенных объектов недвижимости, полученного из Росреестра с данными, полученными из ФНС, на предмет наличия сведений о правообладателе.

3. Связь «Земля-ОКС». Выявление правообладателя происходит через установление связи ранее учтенных земельных участков с объектами капитального строительства, расположенных в границах таких участков. Анализу подлежат сведения о правообладателях объектов капитального строительства.

Все вышеперечисленные практики продолжают применяться ОМСУ в рамках проводимых мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. По результатам нашего исследования не во всех субъектах в распоряжении органов местного самоуправления имеются данные ФНС, в связи с чем к наиболее распространенным практикам специалисты ОМСУ отнесли: пообъектную практику, связь «Земля-ОКС».

Также специалистами было отмечено, что сохраняются сложности в применении данных методик в виду отсутствия технических средств, которые могли бы упростить работу с массивом данных о ранее учтенных объектах, в том числе помочь в установлении связи между объектами недвижимости.



Автоматизация работ по выявлению правообладателей

Несмотря на значительное количество ранее учтенных объектов недвижимости, в отношении которых внесены сведения о выявленных правообладателях в ЕГРН, сохраняется большой массив объектов недвижимости, по которым еще предстоит провести работу в рамках реализации Федерального Закона № 518-ФЗ от 29.06.2021г

Напомним, что реализация мероприятий по выявлению правообладателей и обеспечение плановых показателей по поручению Президента РФ № Пр-1414 от 11.08.2022 по вопросам реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» должны быть достигнуты до 1 января 2027 года.

В пилотных регионах, участвующих в госпрограмме по внедрению Единой цифровой платформы «НСПД» завершение работ должно было состояться до 1 января 2024 года. Однако не все регионы смогли обеспечить выполнение плановых показателей из-за большого количества ранее учтенных объектов на территории.

Такие регионы должны будут нарастить темпы выполнения мероприятий в соответствии с поручением высших должностных лиц субъектов РФ.

В программном обеспечении «ТехноКад-Муниципалитет» реализован специализированный инструмент - отчет для выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, который содержит набор связанных между собой инструментов, с помощью которых сотрудники ОМСУ выстраивают и контролируют весь процесс работы с ранее учтенными объектами, успешно реализуют практики, описанные выше.

В прошлом году мы внесли несколько улучшений в функционал отчета. Расширены возможности по работе со связанными объектами: добавлена возможность отображения в отчете информации о связанных объектах, массового запроса информации из ЕГРН в отношении связанных объектов. Реализована возможность работать с данными, которые содержатся в реквизите: «Особые отметки» выписок из ЕГРН (как правило, в особых отметках содержится информация о незарегистрированных правах, обременениях на объект).

М ЗАЯВКИ БАЗА ОБЪЕКТОВ УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ СЕРВИСЫ

Филатова М.А.

Отчёт для выявления правообладателей

Реестр объектов: Обливский выявление правообладателей ЗУ

Экспортировать в EXCEL-ФАЙЛ | Копировать в новый реестр объектов | Переместить в новый реестр объектов | Запросить информацию в ЕГРН | Показаны записи 1-50 из 16215 | Кол-во на странице 50

ВСЕ ОБЪЕКТЫ | ВЫЯВЛЕНИЕ НЕ ПРОВОДИЛОСЬ | СБОР СВЕДЕНИЙ | ПРАВООБЛАДАТЕЛИ ВЫЯВЛЕННЫ | ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ ВРУЧЕН | РЕШЕНИЕ ПРИЛОЖЕНО | ЗАЯВКА СФОРМИРОВАНА | ЗАЯВКА ЗАВЕРШЕНА

	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	СТАТУС	АДРЕС		СВЯЗАННЫЕ ОБЪЕКТЫ	ПРАВООБЛАДАТЕЛИ		
			РОСРЕЕСТР	РУ РОСРЕЕСТР		РОСРЕЕСТР	РУ РОСРЕЕСТР	
<input checked="" type="checkbox"/>	61:27:0070103:13	ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ ВРУЧЕН	-	Ростовская область, Обливский район, ст. Обливская, ул. Дачная, 26	61:27:0070103 61:27:0070103:237	-	Иванович Максим	☰
<input checked="" type="checkbox"/>	61:27:0070103:138	ПРАВООБЛАДАТЕЛИ ВЫЯВЛЕННЫ	-	Ростовская область, Обливский район, ст. Обливская, ул. Дачная, 25	61:27:0070103:301 61:27:0070103:302	-	Ивановна Валентина	☰
<input type="checkbox"/>	61:27:0070103:15	ЗАЯВКА СФОРМИРОВАНА	-	Ростовская область, Обливский район, ст. Обливская, ул. Заречная, 17	61:27:0070103 61:27:0070103:388	-	Юсуповна Луиза	☰

▼ Проект решения СФОРМИРОВАТЬ

Решение о выявлении правообладателя принимается в срок не более 5 рабочих дней с момента поступления согласия правообладателя с проектом решения.

Дата вручения: 08.02.2024

Получены возражения
 Получено согласие

▶ Решение СФОРМИРОВАТЬ

▼ Заявка СФОРМИРОВАТЬ

Информация для должностного лица Росреестра

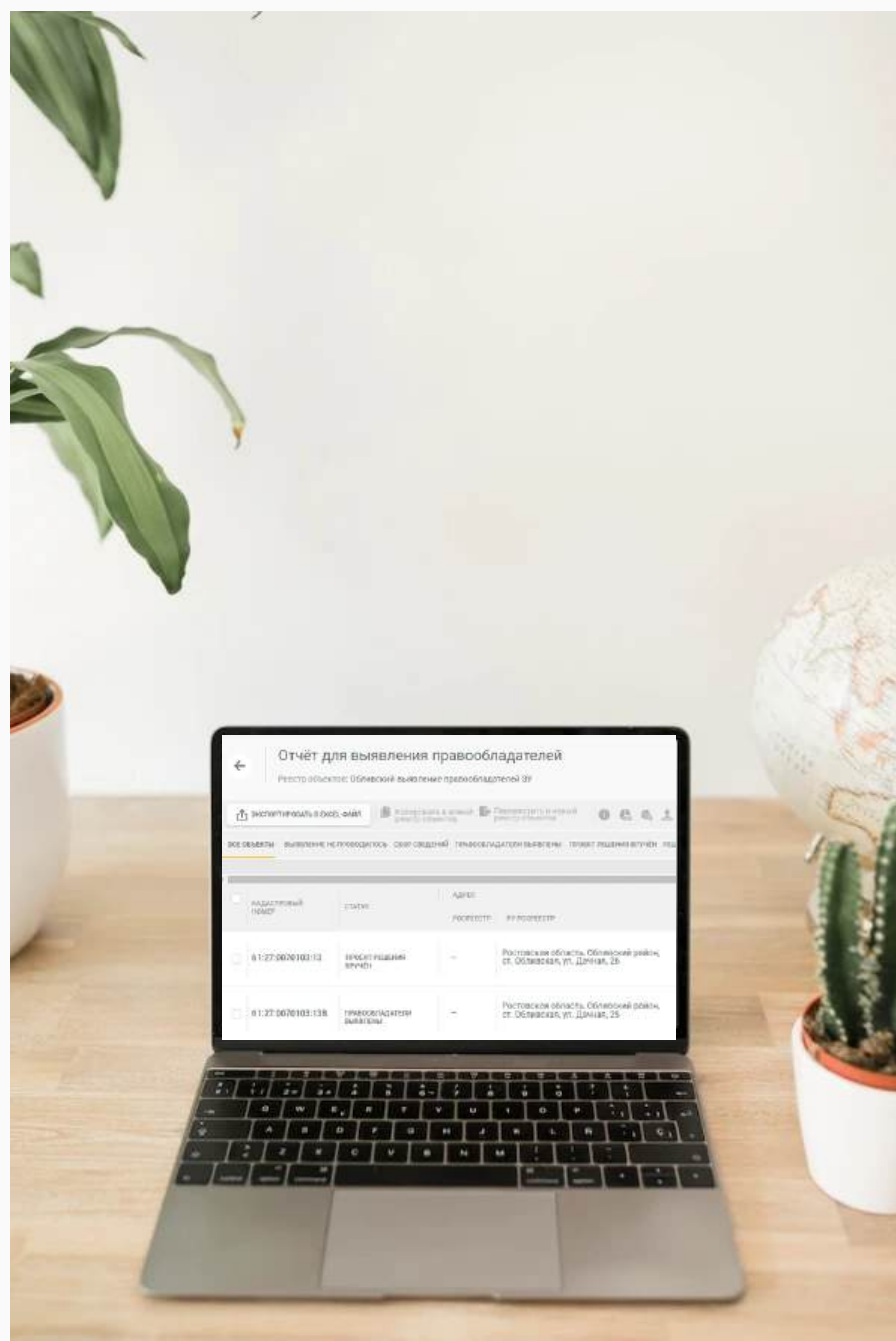
* Сведения для внесения в ЕГРН: О выявленном правообладателе Иные

Сформировать заявку

Автоматизация работ по выявлению правообладателей

Инструменты отчета позволяют:

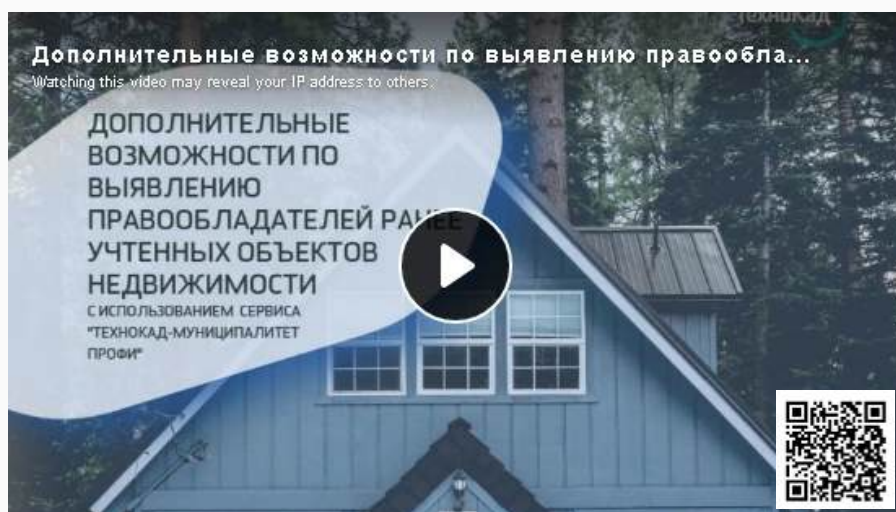
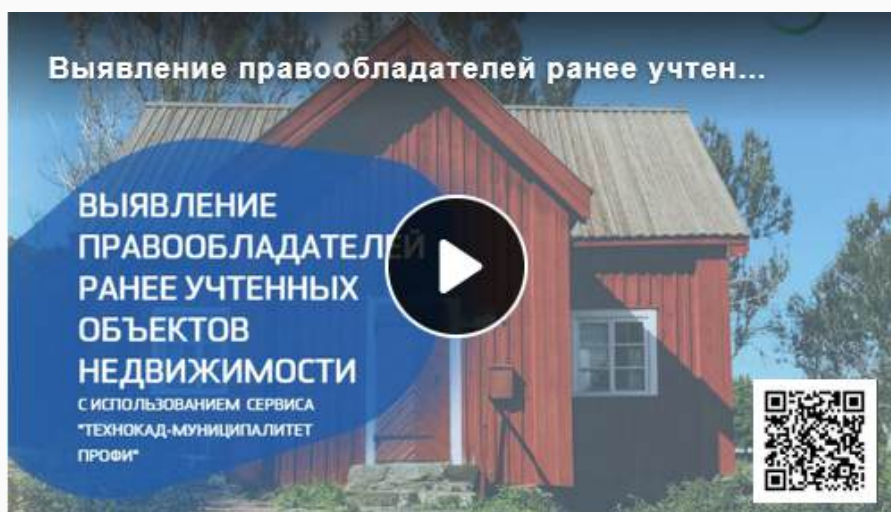
1. Актуализировать данные исходного перечня ранее учтенных объектов недвижимости, наполнив и обогатив их дополнительными данными из Росреестра или ФНС;
2. Отфильтровать объекты, в отношении которых не требуется выполнять поиск правообладателей, и исключить их из работы (например, снятые с учета объекты или объекты с зарегистрированными правами);
3. Осуществить сбор и хранение всей информации об объектах, полученной из различных источников;
4. Выявить противоречия в полученных данных из различных источников;
5. Установить связь между ЗУ с ОКС;
6. Выполнять массово действия по формированию проектов решений и решений о выявлении в соответствии с установленными формами и отслеживанием сроков, переводить выборку объектов на следующий этап работ в соответствии с заложенным бизнес-процессом, создавать и отправлять в Росреестр по выборке объектов необходимые заявления с приложением документов-оснований.



Полезные материалы

Посмотреть работу инструментов по выявлению правообладателей в программном обеспечении «ТехноКад-Муниципалитет» можно в нашем видео.

О дополнительных возможностях программного обеспечения «ТехноКад-Муниципалитет», которые могут быть применимы при реализации методики: Связь «Земля-ОКС» в нашем видео.



Описание всех инструментов, помогающих в решении задачи по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, приведено в нашей инструкции.

[Инструкция](#)





Учет бесхозяйных объектов недвижимости

05 декабря 2023 г. вступил в силу Приказ Росреестра от 15.03.2023 г. № П/0086 «Об установлении порядка принятия на учет бесхозяйных недвижимых вещей», которым уточнена процедура принятия на учет бесхозяйных объектов недвижимости.

Приказ № П/0086: новое в учете бесхозяйных объектов.

По новому порядку на учет принимаются не только здания, сооружения, помещения, но и машино-места, объекты незавершенного строительства, которые не имеют собственников или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались.

Изменены требования в отношении постановки на учет объекта в качестве бесхозяйного – учету подлежат объекты недвижимого имущества, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Если ранее, в случае, отсутствия сведений об объекте в ЕГРН, принятие на учет такого объекта в качестве бесхозяйного осуществлялось одновременно с его постановкой на кадастровый учет, со вступлением в силу Приказа Росреестра теперь эти процедуры разделены. Сведения об объекте должны быть внесены в ЕГРН на момент подачи заявления о постановке его на учет в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества.

Дополнен перечень лиц, которые вправе подавать заявления о постановке объекта на учет в качестве бесхозяйного объекта. В качестве заявителей могут выступать лица, эксплуатирующие линейные объекты. В этой части новый порядок отражает положения п. 5 ст. 225 Гражданского Кодекса РФ введенной № 430-ФЗ от 21.12.2021г.

Установлен перечень событий до наступления одного из которых объект недвижимого имущества находится в качестве бесхозяйного:

- регистрации права собственности ФЛ и ЮЛ, за исключением лиц, обязанных эксплуатировать линейные объекты;
- регистрации права собственности лиц, обязанных эксплуатировать линейные объекты;



- регистрации права муниципальной или государственной собственности;
- принятия бесхозяйного объекта вновь во владение собственником, ранее отказавшимся от права собственности;
- кадастрового учета в связи с прекращением существованием объекта недвижимости;
- вступления в силу решения суда об отказе в признании права собственности на объект недвижимости.

Кроме этого, новым порядком:

- закреплён перечень обязательных прилагаемых документов к заявлению и требования к их формату;
- расширен перечень оснований для отказа в принятии на учет объекта в качестве бесхозяйного объекта недвижимого имущества.



Учет бесхозных объектов недвижимости

Приказ № П/0086: порядок принятия на учет бесхозных объектов

1. ОМСУ подает в Росреестр в порядке межведомственного информационного взаимодействия комплект документов и заявление для постановки на учет объекта недвижимости как бесхозного;
2. Росреестр проверяет поступившие документы на соответствие требованиям.
3. Росреестр вносит запись в ЕГРН о принятии на учет бесхозного объекта недвижимого имущества.

Срок принятия на учет объекта в качестве бесхозного – не позднее 15 рабочих дней со дня приема заявления органом регистрации прав.

Инструменты программного обеспечения «ТехноКад-Муниципалитет», которые задействуются в процессе работы с бесхозными объектами недвижимого имущества:

1. Для постановки объекта на государственный кадастровый учет используется заявка: «Постановка на кадастровый учет объекта капитального строительства»;
2. Для подачи заявления о постановке на учет бесхозного объекта недвижимого имущества реализована заявка: «Учет бесхозных объектов недвижимого имущества»;
3. В отношении регистрации прав муниципальной собственности реализована специализированная заявка: «Регистрация муниципальной собственности».

Текст Приказа Росреестра



The screenshot shows the 'Создание заявки' (Create application) page on the Rosreestr portal. The interface includes a navigation bar with 'ЗАЯВКИ', 'БАЗА ОБЪЕКТОВ', 'УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ', and 'СЕРВИСЫ'. The user is logged in as 'Спиридонова В.Б.'. The main content area is titled 'Создание заявки' and features a section 'ВЫБЕРИТЕ ТИП ЗАЯВКИ' (Choose application type) with three sorting options: 'ПО ЧАСТОТЕ СОЗДАНИЯ' (By frequency), 'ПО КАТЕГОРИЯМ' (By category), and 'ПО АЛФАВИТУ' (By alphabet). A search box 'Поиск типа заявки' is also present. The 'ПО КАТЕГОРИЯМ' option is selected, showing a list of application types. The 'Иные заявления в Росреестр' (Other applications to Rosreestr) category is expanded, showing three items: 'Исправление технических ошибок в сведениях ЕГРН', 'Внесение сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица', and 'Учёт бесхозных объектов недвижимого имущества'. The 'Муниципальная/государственная собственность' (Municipal/state ownership) category is also expanded, showing four items: 'Регистрация муниципальной собственности', 'Регистрация оперативного управления', 'Регистрация постоянного (бессрочного) пользования', and 'Регистрация безвозмездного (срочного) пользования'. Each item has a 'ШАБЛОН' (Template) button next to it. The left sidebar shows a list of application types with counts: 'Получение информации из ЕГРН' (10), 'Кадастровый учёт' (11), 'Кадастровый учёт одновременно с регистрацией прав' (4), 'Иные заявления в Росреестр' (3), and 'Регистрация прав' (13).



Новшества в расчете земельного налога

01.01.2024 года вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации», который внес значительные изменения в налоговое законодательство, часть которых связана с земельным налогом.

Отметим ключевые положения этого закона, касающиеся исчисления земельного налога:

1. Сумма земельного налога исчисляется на основании сведений Росреестра, а также иных сведений, предоставленных в налоговый орган в соответствии с ФЗ-117 и другими федеральными законами.

2. Органы, осуществляющие государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль обязаны предоставлять в налоговый орган сведения о неиспользовании земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного производства, нецелевом использовании земельных участков, предназначенных для ИЖС, ЛПХ, садоводства или огородничества (п.18 ст.396 ФЗ-117).

Сведения предоставляются в случае выявления/устранения факта нарушений, а также по запросу налогового органа.

3. Установлен порядок исчисления налога на основании сведений, предоставленных органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, а также правила информационного взаимодействия налоговых органов с указанными органами (п. 7.2, 18 ст.396 ФЗ-117). В отношении таких земельных участков, налог исчисляется по ставке, установленной с 1-го числа:

- месяца, следующего за месяцем совершения нарушений;
- месяца, следующего за месяцем их обнаружения, в случае отсутствия у органа муниципального земельного контроля информации о дне их совершения, и до месяца, в котором уполномоченный орган установит факт устранения таких нарушений.

4. Установлен порядок определения налоговой базы в отношении части земельного участка, занятого



жилищным фондом, объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, приходящейся на объект недвижимого имущества, не относящийся к жилищному фонду и (или) объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (п. 2 ст.391 ФЗ-117).

Налоговая база определяется как доля кадастровой стоимости всего земельного участка, пропорциональная указанной части земельного участка.

5. Определены условия применения повышающего коэффициента при исчислении налога в отношении земельных участков, предназначенных для ИЖС:

- исчисление суммы налога с учетом коэффициента 2 производится по истечении 10 лет с даты регистрации прав на земельные участки, вплоть до регистрации права на построенный жилой дом или на любое помещение в нем.



Новшества в расчете земельного налога

- если разрешенное использование земельных участков, предусматривающее ИЖС, установлено после регистрации прав на земельные участки, коэффициент 2 при исчислении земельного налога применяется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем внесения в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования земельного участка.

6. Установлены особенности применения повышающего коэффициента при исчислении налога в отношении земельных участков, приобретенных в собственность ФЛ и ЮЛ для осуществления жилищного строительства на основании договора о комплексном развитии территории:

- исчисление суммы налога с учетом коэффициента 2 производится в течении 3-х лет с даты регистрации прав на земельные участки, вплоть до регистрации права на построенный жилой дом или на любое помещение в нем;
- после регистрации прав на построенный дом или на любое помещение в нем, сумма налога подлежит пересчету с учетом коэффициента 1.

Благодаря функциональным возможностям ПО «ТехноКад-Муниципалитет» в части электронного взаимодействия с Росреестром и специальных аналитических инструментов специалисты ОМСУ могут:

1. Получить информацию из ЕГРН обо всех объектах недвижимости на территории муниципального образования.
2. Создать реестр на территорию муниципального образования.
3. Загрузить данные ФНС и данные содержащиеся в реестрах: федерального, регионального, муниципального имущества; перечень объектов, предоставленных в аренду.
4. Сформировать отчеты в разрезе объектов недвижимости для фильтрации данных с целью формирования выборки для анализа.
5. Сформировать перечень объектов, выпадающих из налогообложения, с целью проведения работ для включения таких объектов в налоговый оборот.



Полезные материалы

Посмотреть работу инструментов по анализу налогового потенциала в «ТехноКад-Муниципалитет» можно в нашем видео и инструкции.

[Инструкция](#)



Предварительное согласование предоставления земельных участков

На Федеральном портале проектов нормативно-правовых актов опубликован законопроект 01/05/12-23/00144676, которым предлагается изменить срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Речь идет о внесении поправок в ст.11.10 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации. Законопроект проходит антикоррупционную экспертизу.

Автором законопроекта предлагается сократить срок действия решения о предварительном согласовании земельного участка с 2 лет на 1 год. Аналогичный срок действия предлагается установить и в отношении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (СРЗУ на КПТ).

Вместе с тем, если в отношении земельного участка, который предстоит образовывать, возникает потребность в изменении вида разрешенного использования или категории земель, срок действия решения и СРЗУ на КПТ будет оставлять – 2 года.

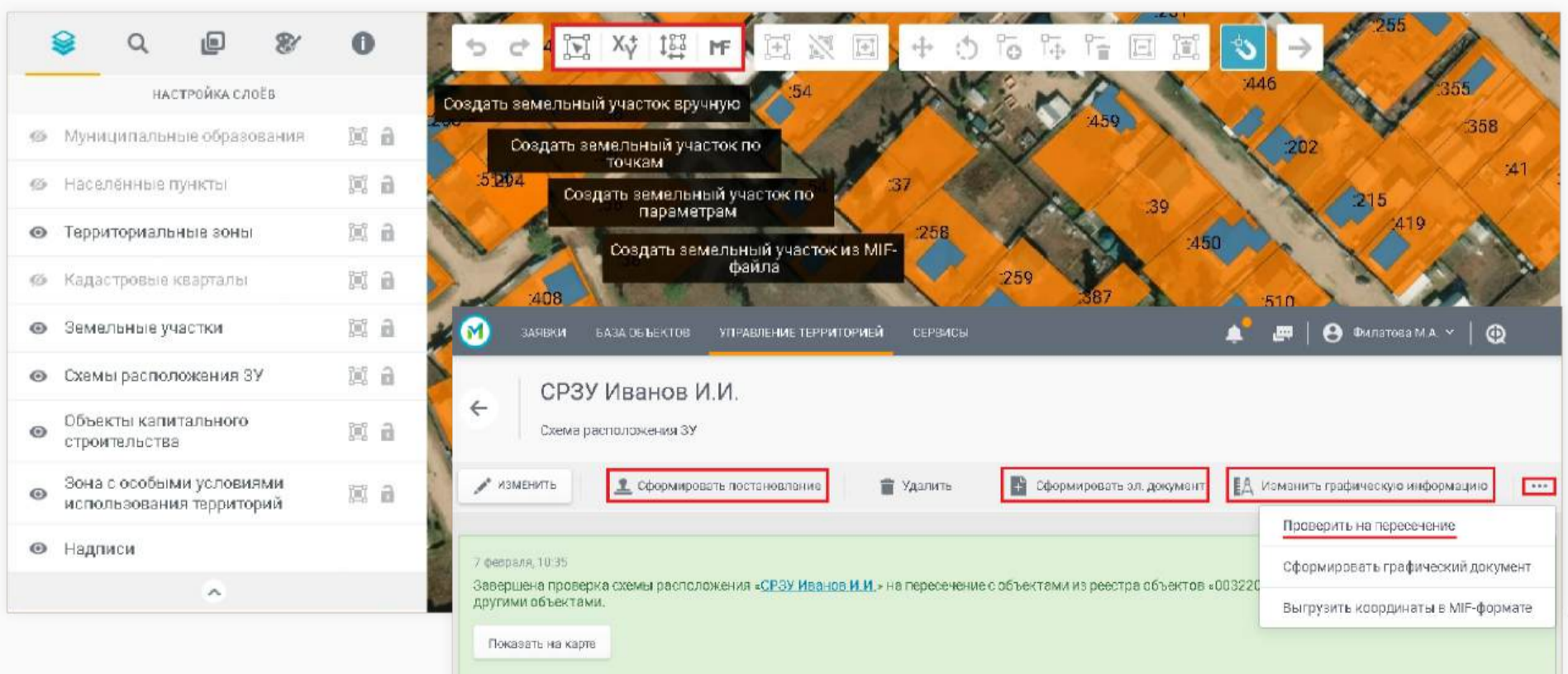
По общему правилу срок действия СРЗУ на КПТ составляет 2 года, однако при подготовке СРЗУ на КПТ для получения решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка срок действия схемы будет совпадать со сроком действия решения. Это связано с тем, что в таком случае СРЗУ на КПТ является обязательным приложением к соответствующему решению.

Обеспечить самостоятельную подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории – СРЗУ на КПТ или проверить уже подготовленный документ можно с помощью программного обеспечения «ТехноКад-Муниципалитет».

Инструменты программного обеспечения позволяют:

1. Подготовить СРЗУ на КПТ в электронном виде в виде файла формата xml с приложением к нему pdf-документа, содержащего текстовую и графическую информацию по форме утвержденной Росреестром.
2. Подготовить СРЗУ на КПТ только в электронном виде в виде файла формата xml с приложением к нему pdf-документа с графикой, представленной заявителем или подготовленной ОМСУ в сторонней программе.
3. Осуществить проверку электронной схемы расположения на предмет пересечений с объектами из ЕГРН, а также земельными участками, в отношении которых ранее были подготовлены и утверждены СРЗУ на КПТ, но не осуществлен кадастровый учет. Проверить в целях выявления пересечений и наложений, а также на соответствие действующей xml-схеме можно не только xml-документ СРЗУ на КПТ, созданный пользователем в ПО «ТехноКад-Муниципалитет», но и документ, подготовленный кадастровым инженером или иным лицом.
4. Сформировать постановление об утверждении схемы расположения на основе собственного шаблона документа.

[Текст Законопроекта](#)



Предоставление участков, занятых агролесомелиоративными насаждениями

Федеральным законом от 4 августа 2023 г. N 463-ФЗ «О внесении изменения в статью 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» упрощена процедура предоставления участков, занятых агролесомелиоративными насаждениями

С 1 марта 2024 г. сельскохозяйственные организации, граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут арендовать земли, занятые агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности без проведения торгов.

При соблюдении следующих условий:

- в отношении земель, занятыми агролесомелиоративными насаждениями должен быть осуществлен учет в соответствии со ст.20.1 №4 –ФЗ от 10.01.1996г. «О мелиорации земель»;
- ведение сельскохозяйственной деятельности, крестьянского (фермерского) хозяйства на смежном земельном участке.

Срок аренды земельного участка зависит от следующих условий:

- если владение смежным земельным участком осуществляется на праве собственности - срок аренды может составлять от 3 до 49 лет;
- если владение смежным земельным участком осуществляется на праве аренды – срок аренды не должен превышать срок аренды земельного участка.

Для чего это нужно?

Дело в том, что содержание защитных лесных насаждений в надлежащем состоянии, обеспечивающем выполнение ими своих полезных функций, и проведение мероприятий по их охране, защите и воспроизводству входит в обязанности правообладателей земельных участков, на которых они расположены.

Однако значительная часть таких земельных участков в силу закона отнесена к государственной собственности субъектов РФ. Зачастую принимаемые субъектом РФ меры неэффективны по причине высокой стоимости проведения необходимых работ по обследованию, разработке проектов мелиорации по восстановлению и закладке новых насаждений и ухода за ними, а также невозможности осуществления необходимых мероприятий в сжатые сроки. Из-за естественного старения, ландшафтных пожаров, незаконной рубки древесно-кустарниковой растительности большая часть защитных насаждений находится в критическом состоянии.



При этом непосредственную пользу от мелиоративных защитных лесных насаждений получают сельскохозяйственные товаропроизводители, использующие прилегающие земельные участки сельскохозяйственных угодий.

К чему приведет упрощение процедуры?

Установление возможности сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству брать в аренду без проведения торгов участок, занятый защитными насаждениями, в случае осуществления ими сельскохозяйственного производства на смежных земельных участках, позволит существенно снизить нагрузку на бюджетную систему в части расходов на кадастровые работы, обследование, разработку проектов мелиорации по восстановлению и закладке новых насаждений и проведению ухода за ними, а также обеспечить защиту земель и земельных участков от эрозии и воздействия неблагоприятных явлений природного, антропогенного и техногенного происхождения.

Предоставление участков, занятых агролесомелиоративными насаждениями

Благодаря функциональным возможностям программного обеспечения «ТехноКад-Муниципалитет» в части электронного взаимодействия с Росреестром и специальным аналитическим инструментам ПО специалисты ОМСУ могут:

1. Получить информацию из ЕГРН обо всех землях сельскохозяйственного назначения на территории муниципального образования.
2. Сформировать отчет по составу земель сельскохозяйственного назначения с полным перечнем актуальных характеристик земельных участков, включая информацию о зарегистрированных правах и обременениях.

3. Сформировать на основе полученных данных собственную тематическую карту.

4. Быстро установить связь между едиными землепользованиями и обособленными участками, входящими в их состав.

5. Подготовить и направить в Росреестр в электронном виде любые виды заявлений, необходимые для оформления прав на не востребоваанные доли или для распоряжения земельными долями.

Все возможные виды обращений как по учетным и регистрационным действиям, так и по внесению сведений в ЕГРН возможно сформировать и направить через «ТехноКад-Муниципалитет».

Скриншот интерфейса программы «ТехноКад-Муниципалитет». В центре экрана отображена карта земельных участков с кадастровыми номерами. Слева находится панель «НАСТРОЙКА СЛОЕВ» с переключателями для различных объектов: Муниципальные образования, Населённые пункты, Территориальные зоны, Кадастровые кварталы, Земельные участки, Объекты капитального строительства, Зона с особыми условиями использования территорий, Надписи. В нижней части панели указано: «НАЖМИТЕ ЛЕВОЙ КНОПКОЙ МЫШИ НА ОБЪЕКТ НА КАРТЕ, ЧТОБЫ ПОСМОТРЕТЬ ИНФОРМАЦИЮ О НЕМ.»

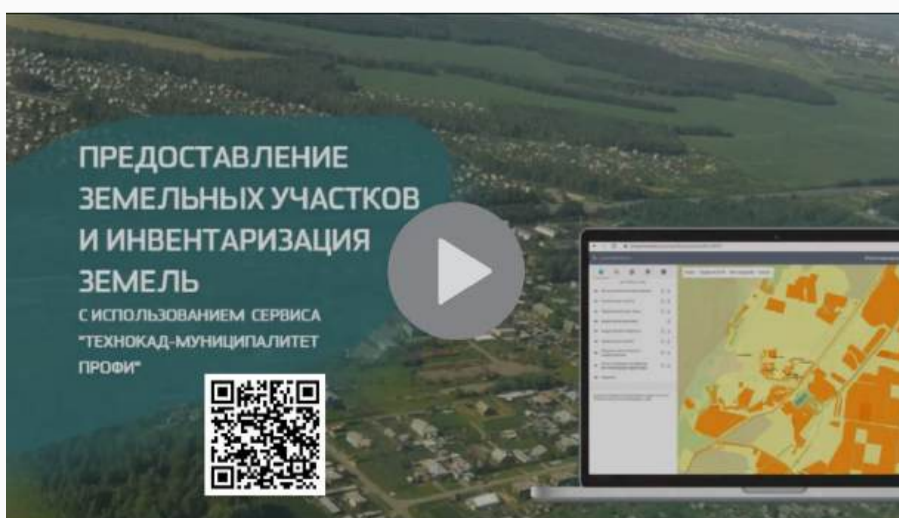
В правой части экрана открыто окно «Земельные участки (ЕГРН)» с заголовком «Реестр объектов: Земли сельскохозяйственного назначения». В нем представлено следующее содержимое:

Кадастровый номер	Тип	Категория	Сведения о правах			
			Количество	Тип правообладателя	Наименование правообладателя	Вид использования ЕГРН по документу
64:38:000000:73	02 - Единое землепольз	Земли сельскохозяйст. назначения	22	Физическое лицо, Физическое лицо, Физическое лицо, Физическое лицо, Физическое лицо, Физическое лицо,	Наталья Юрьевна, Иван Иванович, Наталия Анатолиевна, Александр Александрович, Магатиш Агаверди оглы, Валентина Ефимовна, Данил Андреевич, МАТРЕНА ИВАНОВНА,	Для сельскохозяйственного производства

Полезные материалы

С деталями процесса инвентаризации сельскохозяйственных земель можно ознакомиться в видео, а также в нашей инструкции.

[Инструкция](#)



Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон

Президентом РФ 4 августа 2023 года был подписан Федеральный Закон № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес масштабные поправки в части устранения пересечения границ населенных пунктов и территориальных зон с границами земельных участков.

Цель данного закона – ускорить работы по повышению полноты и качества ЕГРН сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности что, в конечном счете, должно позитивно сказаться на развитии территории.

Работы по внесению в ЕГРН сведений о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, ведутся на территории регионов в рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных». Завершение работ должно быть обеспечено до 1 января 2027 года.

При внесении законопроекта в Госдуму авторы отмечали, что основным препятствием для внесения сведений в реестр границ являются выявляемые пересечения с границами земельных участков.

В рамках данной статьи рассмотрим, какие ключевые изменения, направленные на регулирование устранения пересечений границ населенных пунктов, территориальных зон с границами земельных участков на стадии их установления, внесены в Градостроительный и Земельный кодексы РФ и каким образом эти изменения затронули 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. Установлен особый порядок для установления границ населенных пунктов и территориальных зон.

С 01.02.2024 года не является помехой для внесения сведений с ЕГРН о местоположении границ населенных пунктов, территориальных зон наличие пересечений:

- с границами земельного участка, предназначенного для размещения линейного объекта или занятого линейным объектом;
- с границами земельных участков, которые по данным ЕГРН пересекаются между собой.



При выявлении пересечений с земельным участком для размещения линейного объекта, орган регистрации прав (далее-Росреестр) без заявления и межевого плана одновременно с внесением сведений о границах осуществляет:

- государственный кадастровый учет в связи с разделом земельного участка под линейным объектом, в соответствии с границами населенного пункта;
- государственную регистрацию прав на образованные земельные участки, правообладателей исходного земельного участка;
- уведомляет ОГВ или ОМСУ, а также правообладателей исходного земельного участка о проведенных учетно-регистрационных действиях.

При выявлении пересечений с земельными участками, которые по данным ЕГРН пересекаются между собой, Росреестр вносит сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон без устранения пересечений и приведения их границ в соответствии с границами земельных участков.

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон



Важно, что при этом в ЕГРН вносятся сведения о необходимости последующего изменения описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон в соответствии с результатами устранения пересечения границ земельных участков между собой.

Границы территориальных зон могут пересекаться с границами ЗОУИТ, ТОКН, границами территорий исторических поселений федерального и регионального значения.

2. Уточнен порядок внесения сведений о границах, зонах в ЕГРН.

Речь идет о сведениях, содержащихся в принятых ОГВ и ОМСУ решениях (актах), указанных в п. 3, 6 - 9, 10 ч. 1, п. 4 и 5 ч. 3, ч. 15.1 и 15.2 ст. 32 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В результате внесения таких сведений в ЕГРН Росреестр:

- определяет перечень объектов недвижимости, адрес которых подлежит изменению в связи с изменением границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов и направляет его в ОГВ, ОМСУ, уполномоченных на изменение адресов объектам адресации. Если объект недвижимости не является объектом адресации, Росреестр вносит запись в части сведений об его ином месте нахождения;
- формирует перечень земельных участков, границы которых пересекают границы между субъектами РФ, границы муниципальных образований и направляет в ОГВ, уполномоченных на установление границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, для принятия мер по устранению указанных пересечений.

3. Уточнены правила корректировки границ населенных пунктов и территориальных зон в случае выявления пересечений с границами земельных участков:

- если 50 и более процентов площади земельного участка находится в границах или за границами населенного пункта или территориальной зоны, Росреестр вносит в ЕГРН границы населенного пункта, территориальной зоны с приведением их в соответствие с границами земельного участка. При этом учитываются сведения о категории земель земельного участка, для того, чтобы земельные участки, не отнесенные к категории земель населенных пунктов, не были включены в границы населенного пункта.

Росреестр наделен обязанностью устанавливать (изменять) категорию земель земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, без предоставления ему решений ОГВ или ОМСУ об отнесении таких земельных участков к землям населенных пунктов.

- при выявлении пересечений с земельными участками, Росреестр формирует предложения об изменении границ населенных пунктов, территориальных зон и в обязательном порядке согласовывает их с уполномоченными органами и правообладателем земельного участка. Предложения должны включать координаты характерных точек границ населенного пункта, территориальной зоны или земельного участка, в местной системе координат, подлежащих изменению, с указанием метода и погрешности их определения.

- если при внесении сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН такие границы были откорректированы Росреестром, в связи с устранением пересечений с границами земельных участков, соответствующие изменения должны быть внесены в документы территориального планирования и правила землепользования и застройки.

С 01.01.2024г. вступили в силу важные изменения и при работе с градостроительной документацией:

- установлена обязанность актуализации схем территориального планирования, предусматривающих размещение линейных объектов федерального, регионального и местного значения, не реже 1 раза в 20 лет. В иных случаях схемы территориального планирования подлежат актуализации – не реже 1 раза в 10 лет.

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон



Если актуализация не произошла в указанные сроки, такие схемы применяются исключительно в целях определения сведений о видах, назначении, наименовании и местоположении существующих объектов федерального, регионального и местного значения. Указанное правило пришло на смену требованиям о сроках действия схем территориального планирования. Фактически законодатель переходит от разработки документов «на срок», к актуализации единожды разработанного документа.

- единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования теперь может быть подготовлен и утвержден применительно к территориям двух и более поселений и (или) муниципальных, городских округов и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в их состав. Такой документ должен будет утверждаться высшим исполнительным органом субъекта РФ.

С 01.02.2024г. внесение в документы территориального планирования муниципального образования изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в связи с устранением пересечения с границами земельных участков, осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

С 01.02.2024 года у ОГВ и ОМСУ появились новые полномочия:

- по присвоению адресов объектам адресации – объектам недвижимости, адрес которых подлежит изменению в связи с изменением границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов;
- по устранению пересечений между земельными участками и границами субъектов РФ, границами муниципальных образований;
- по согласованию предложений Росреестра, или представлению собственных предложений по изменению границ населенных пунктов, территориальных зон, в случае пересечения с границами земельных участков.

В течение 30 дней уполномоченные органы, а также правообладатели земельных участков вправе согласовать или отказать в согласовании предложения Росреестра по изменению границ населенных пунктов, территориальных зон либо предоставить иные предложения на согласование.

Если в указанный срок уполномоченными органами не предоставлена информация о согласовании предложений Росреестра или представленные предложения приводят к пересечению с земельными участками, то в таком случае предложения органа регистрации прав считаются согласованными и являются основанием для внесения изменений в границы населенных пунктов, территориальных зон.

Если от уполномоченных органов и правообладателей земельных участков поступили различные предложения, то изменения в границы населенных пунктов, территориальных зон вносятся на основании предложения уполномоченного органа.

Если предложения Росреестра не согласованы и не представлены иные, орган регистрации прав уведомляет уполномоченный орган о невозможности внесения в ЕГРН границ населенных пунктов, территориальных зон.

ОМСУ обязаны отказать в согласовании предложений Росреестра, если их реализация приводит к нарушению ограничений, установленных в ЗОУИТ, и (или) не учитывает обязательные требования, применяющиеся при размещении объектов капитального строительства в границах иных зон, земель или территорий.

- ОГВ субъекта РФ может установить, что устранение пересечения границ населенных пунктов территориальных зон с границами земельных участков осуществляется без согласования с указанным органом и ОМСУ;
- по обеспечению внесения изменений в ПЗЗ, в случае изменения описания местоположения границ территориальной зоны (территориальных зон) в связи с устранением пересечения указанных границ с границами земельных участков. Ранее указанная обязанность отсутствовала, в связи с чем, сведения о границах населенных пунктов и территориальных зонах в ЕГРН и градостроительной документации различались.

Изменение сведений о границах населенных пунктов в ПЗЗ необходимо осуществить в срок не более чем 6 месяцев. Для документов территориального планирования предельный срок приведения к сведениям ЕГРН не установлен.

- ОМСУ вправе принять решение об отсутствии необходимости подготовки генерального плана и о подготовке правил землепользования и застройки.

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов, территориальных зон

Как ОМСУ внести в ЕГРН сведения о границах населенного пункта, территориальных зон, избежав пересечений с границами земельных участков на начальном этапе?


Благодаря возможностям программного обеспечения «ТехноКад-Муниципалитет» специалисты ОМСУ могут:

1. Подготовить электронный документ по описанию границ зон/территории/границ между субъектами РФ, границ муниципального образования, границ населенного пункта, на основании которого происходит внесение сведений в реестр границ ЕГРН.
2. Осуществить проверку электронного документа по описанию местоположения границ на предмет пересечения с объектами из ЕГРН, а также


на соответствие действующей xml-схеме, в случае подготовки такого документа кадастровым инженером.

3. Подготовить в электронной форме заявление о внесении в ЕГРН сведений о зонах, территориях и границах.
4. Отправить в электронном виде подготовленный пакет документов в орган регистрации прав. Для отправки заявления о внесении в ЕГРН сведений о зонах, территориях, границах при электронном взаимодействии может использоваться заявление, созданное в соответствии с xsd-схемой версии 02_Interdep_v01_R02, предназначенной для различных процедур межведомственного информационного взаимодействия.


ВЫБЕРИТЕ ТИП ЗАЯВКИ



ПО ЧАСТОТЕ СОЗДАНИЯ



ПО КАТЕГОРИЯМ



ПО АЛФАВИТУ

Получение информации из ЕГРН 10 >

Кадастровый учёт 11 >

Кадастровый учёт одновременно с регистрацией прав 4 >

Иные заявления в Росреестр 3 >

Регистрация прав 13 >

Дополнительные документы, прекращение, приостановление и возобновление рассмотрения заявления 4 >

Внесение в ЕГРН сведений о зонах, территориях и границах 5 >

Внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости 19 >

Карта (план) и описание местоположения 3 >

▼ **Внесение сведений в ЕГРН с отправкой в электронном виде**

Внесение сведений в ЕГРН о зонах, территориях и границах ШАБЛОН

▼ **Внесение сведений в ЕГРН о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования, территориях объектов культурного наследия**

Установление или изменение территориальных зон, зон с особыми условиями использования, территорий объектов культурного наследия

Прекращение существования территориальных зон, зон с особыми условиями использования, территорий объектов культурного наследия

▼ **Внесение сведений в ЕГРН о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов**

Установление или изменение границ между субъектами РФ, границ муниципального образования, границ населённого пункта

Прекращение существования границ между субъектами РФ, границ муниципального образования, границ населённого пункта

Карта (план) и описание местоположения 3 >

Дополнительные сведения для размещения на ПКК 4 >

▼ **Карта (план) объекта землеустройства, описание местоположения границ соответствующих территорий и зон**

Описание местоположения границ соответствующих территорий или зон

Карта (план) зоны с особыми условиями использования или территориальной зоны

Карта (план) границ муниципального образования, населённого пункта или границ между субъектами РФ



Лесопарковые зеленые пояса – новый вид объектов учета в ЕГРН

Федеральным законом от 18.03.2023 г. N 66-ФЗ, внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и статью 62.2 Федерального закона от 10.01.2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Закон предусматривает внесение в ЕГРН сведений о границах лесопарковых зеленых поясов.

Определение лесопарковых зеленых поясов содержит Федеральный закон № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». Это зоны с ограниченным режимом природопользования и иной хозяйственной деятельности, включающие в себя:

- территории, на которых расположены леса;
- водные объекты или их части;
- природные ландшафты;
- территории зеленого фонда;

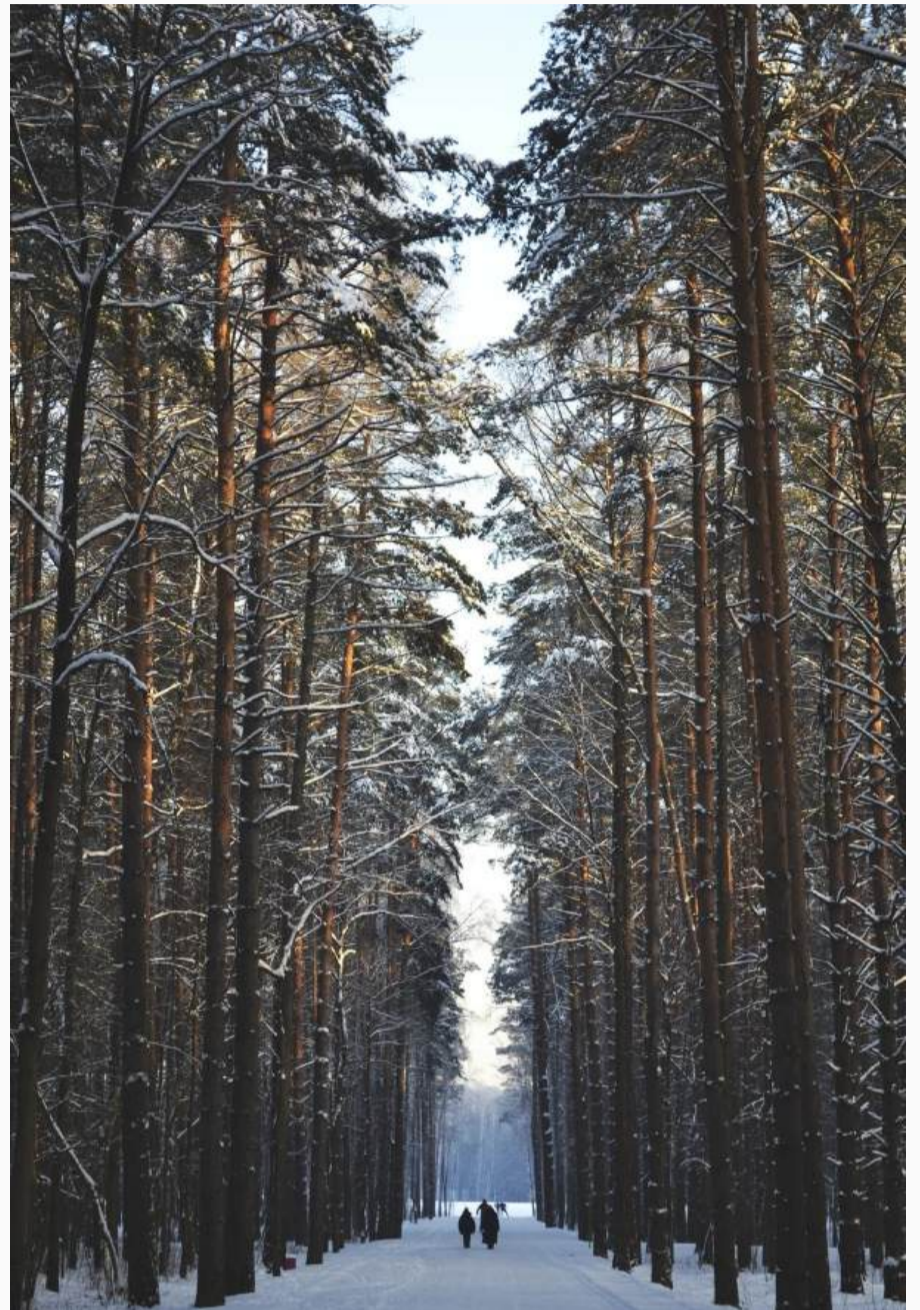
в границах городских населенных пунктов, которые прилегают к указанным лесам или составляют с ними единую естественную экологическую систему и выполняют средообразующие, природоохранные, экологические, санитарно-гигиенические и рекреационные функции.

Решение об установлении, изменении границ лесопаркового зеленого пояса принимается уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ, а в случае, если лесопарковый зеленый пояс создается вокруг города федерального значения или на территориях нескольких субъектов РФ, Правительством РФ по согласованию с соответствующими субъектами РФ.

Теперь обязательным приложением к решению органа власти об установлении или изменении границ лесопаркового зеленого пояса являются:

- сведения о границах лесопаркового зеленого пояса, которые должны содержать графическое описание местоположения указанных границ;
- перечень координат характерных точек указанных границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Форма графического описания местоположения границ лесопаркового зеленого пояса установлена Приказом Росреестра от 21.06.2023 N П/0230.



Также уточнены нормы Федерального закона N 218-ФЗ о государственной регистрации недвижимости: в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об установлении, изменении границ лесопаркового зеленого пояса или его упразднении, уполномоченный орган власти обязан направить в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

В случае, если решение об установлении границ лесопаркового зеленого пояса принято до 15 сентября 2023 года, уполномоченный орган власти, принявший такое решение, в срок до 1 января 2025 года направляет в Росреестр такое решение, а также иные документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения сведений о лесопарковом зеленом поясе в ЕГРН.

Документ вступил в силу 15 сентября 2023 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

[Текст Федерального закона № 66](#)





Исправление реестровых ошибок

01 февраля 2024 года вступил в силу Федеральный Закон № 438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым упрощен порядок исправления реестровых ошибок.

В соответствии с пунктом 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровая ошибка - это воспроизведенная в ЕГРН ошибка в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, допущенная лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащихся в документах, направленных в Росреестр заинтересованными лицами.

С 01.02.2024 года вступили в силу отдельные положения № 438-ФЗ, которые внесли коррективы в условия исправления реестровых ошибок:

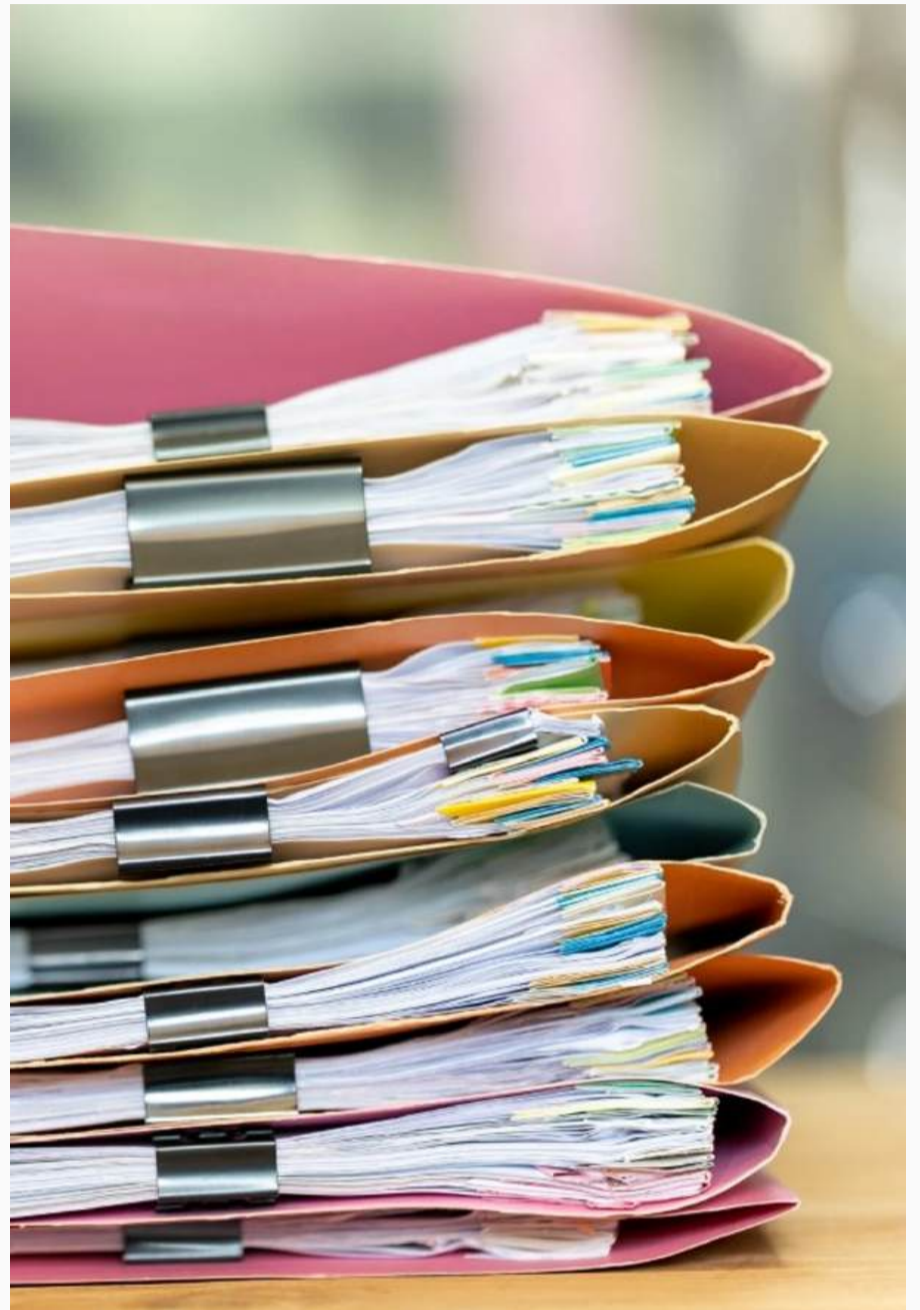
1. Росреестр и ППК «Роскадастр» могут исправить реестровую ошибку самостоятельно, без участия собственника и уполномоченных на установление границ органов, в случае ее обнаружения.

В этом случае орган регистрации прав направляет решение о необходимости устранения реестровой ошибки вышеуказанным лицам. По истечении 1 месяца со дня направления решения, при отсутствии предоставления документов, для устранения реестровой ошибки со стороны правообладателя, уполномоченных на установление границ органов, соответствующие изменения в сведения ЕГРН будут внесены без их согласия. При этом правообладатели земельных участков могут обратиться в орган регистрации прав с заявлением о продлении срока, но не более чем на 3 месяца.

Отметим, что исправление реестровой ошибки органом регистрации прав не препятствует проведению кадастрового учета земельного участка после внесения таких сведений в ЕГРН.

2. Появилась возможность исправления реестровой ошибки по заявлению правообладателя объекта недвижимости. В этом случае устранить реестровую ошибку Росреестр сможет до истечения 1 месяца.

Кроме того, законом предусмотрено, что 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.

Напомним, что в предыдущей редакции закона, была установлена невозможность исправления реестровых ошибок органом регистрации прав в случае, если площадь земельных участков в соответствии со значениями координат характерных точек их границ, определенных в целях исправления реестровой ошибки, отличалась от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

С помощью шаблонных заявок: «Изменение (уточнение) сведений о земельном участке или исправление реестровой ошибки» и «Изменение (уточнение) сведений об объектах капитального строительства или исправление реестровой ошибки», реализованных в ПО «ТехноКад-Муниципалитет» Вы сможете исправить реестровую ошибку.

Шаблонные заявки позволяют минимизировать действия по заполнению заявлений.

Расширение сферы действия «дачной амнистии»

В Государственную Думу внесен на рассмотрение законопроект № 543005-8, которым предлагается целый ряд изменений, позволяющих гражданам зарегистрировать права на принадлежащее им имущество в упрощенном порядке.

Рассмотрим основные изменения, которые предлагается внести в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», в Федеральный закон от 30.06.2006г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества и в ч.1 ст.18 Федерального закона от 05.04.2021г. № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Во-первых: внесение в ЕГРН сведений о различных хозяйственных постройках можно будет как о ранее учтенных объектах недвижимости. К таким постройкам относятся:

- сараи;
- бани;
- отдельные погреба;
- летние кухни;
- колодцы;
- иные хозяйственные постройки.

Под действие закона указанные объекты попадут при соблюдении следующих требований:

- осуществление технического или кадастрового учета в составе домовладения до 01.01.2013г.;
- расположение на земельных участках для ведения ИЖС, ЛПХ, садоводства для собственных нужд;
- земельные участки под такими объектами принадлежат гражданам на праве собственности или государству и находятся в пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, безвозмездном пользовании или аренде.

Основанием для внесения в ЕГРН сведений в отношении указанных объектов могут быть – технические паспорта, регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и иная техническая документация, хранившаяся по состоянию на 01.01.2013г. в организациях, осуществляющих государственный технический учет и техническую инвентаризацию.



Во-вторых: для гаражей, оформляемых в рамках действия «гаражной амнистии» предлагается исключить требования к этажности.

В-третьих: предоставить гражданам возможность упрощенного бесплатного оформления прав на жилые дома блокированной застройки, состоящим из двух блоков и возведенным до 14.05.1998г. и одновременно на земельные участки, на которых они расположены.

Напомним, что в настоящее время действие «дачной амнистии» распространяется на жилые и садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, ИЖС, ЛПХ, расположенных в границах населенного пункта, а также в отношении зданий, сооружений, относящихся к общему имуществу СНТ. Упрощенный порядок действует до 01.03.2031г.

Благодаря реализованным в «ТехноКад-Муниципалитет» шаблонным заявкам по «дачной амнистии» и «гаражной амнистии» ОМСУ могут направить обращение в Росреестр о регистрации права собственности на земельный участок с одновременным кадастровым учетом и регистрацией права на объект капитального строительства.

Ответы на часто задаваемые вопросы

В данной статье приведена подборка ответов на наиболее часто задаваемые вопросы специалистов ОМСУ из различных регионов.

Вопросы по внесению сведений в ЕГРН:

1. Как внести сведения о границах публичного сервитута в ЕГРН?

Ответ: в случае если есть подготовленный документ на основании которого вносятся сведения о границах сервитута ZoneToGKN, то отправить данный архив можно через ПО «ТехноКад-Муниципалитет», заявку под названием: «Внесение сведений в ЕГРН о зонах, территориях и границах» из раздела: «Внесение сведений в ЕГРН о зонах, территориях и границах». Данная заявка доступна для отправки в Росреестр.

Так же, в программном обеспечении «ТехноКад-Муниципалитет» можно подготовить электронный документ о внесении сведений в ЕГРН о публичном сервитуте.

В соответствии с позицией Департамента недвижимости, изложенной в письме от 29.01.2019 года № ОГ-Д23-622, до утверждения Росреестром XML-схемы графического описания местоположения границ публичного сервитута в целях внесения в ЕГРН сведений о границе публичного сервитута могут быть использованы XML-схемы, применяемые для формирования документов, содержащих сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (ZoneToGKN_V05 и TerritoryToGKNv01), утвержденные приказом Росреестра от 15.09.2016 № П/0465. При этом с учетом Требований в элементе «содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах ЗОУИТ» указанных XML-схем следует отображать слова «публичный сервитут» и информацию о цели установления публичного сервитута.

Если электронное описание границ публичного сервитута отсутствует (TerritoryToGKNv01), но есть координаты, то в разделе «Карта (план) и описание местоположения» создается заявка: «Описание местоположения границ соответствующих территорий или зон».

2. Возможно ли присвоить адрес земельному участку?

Ответ: да, функциональные возможности ПО «ТехноКад-Муниципалитет» позволяют внести сведения о присвоении адреса в ЕГРН с помощью заявки: «Внесение сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица».

Этот способ актуален в случае, когда адрес объекта меняется на основании акта органа власти/местного самоуправления.

3. Имеется ли техническая возможность направления документов по резервированию земель?

Ответ: в соответствии с пп. 24 п. 1 статьи 32 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, об отмене решения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд направляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Направить документы по резервированию земель можно воспользовавшись заявкой: «Внесение сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица» из раздела: «Иные заявления в Росреестр».

4. Как исключить помещения из жилищного фонда служебных жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда и включить их в жилищный фонд социального использования?

Ответ: в соответствии с пп. 19 п. 1 статьи 32 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования - направляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Направить такие сведения в рамках межведомственного взаимодействия можно по заявлению: «Внесение сведений в кадастр недвижимости в ЕГРН» из категории: «Внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости», такой тип заявления доступен для автоматической отправки в Росреестр.

Вопросы по государственному кадастровому учету и регистрации прав:

1. Каким образом осуществить постановку на учет помещения (квартира), если здание в котором оно расположено не стоит на учете?

Ответ: исходя из ч.4,5 ст.40 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровый учет помещений в многоквартирных домах без постановки на государственный кадастровый учет такого многоквартирного дома невозможен.

Ответы на часто задаваемые вопросы

Для постановки многоквартирного дома на кадастровый учет воспользуйтесь заявкой: «Постановка на кадастровый учет объекта капитального строительства».

2. Каким образом осуществить перевод дома из многоквартирного в дом блокированной застройки?

Ответ: необходимо руководствоваться рекомендациями, изложенными в Письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 марта 2022 г. N 14-2287-ТГ/22 О реализации статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. N 476-ФЗ (в приложении), а именно: собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких блоков на обращение от имени всех собственников блоков в орган регистрации прав с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом N 476-ФЗ.

При изменении в соответствии с указанным заявлением вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона N 476-ФЗ блоки (часть 4).

В программном обеспечении можно воспользоваться заявлением: «Внесение изменений в сведения об объекте без выполнения кадастровых работ» из раздела: «Кадастровый учет», оно позволяет направить заявление на кадастровый учет без приложения технического плана. При формировании заявления сделайте ссылку на приложенные разъяснения Росреестра (Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28 марта 2022 г. N 14-2287-ТГ/22).

3. Как зарегистрировать права собственности физического лица на ранее учтенный объект недвижимости по «дачной амнистии»?

Ответ: в соответствии с п.30 ст.70 218-ФЗ Государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен жилой дом, возведенный до 14 мая 1998 года, и который предоставлен в соответствии с Федеральным законом от

25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом такого жилого дома (в случае, если ранее его государственный кадастровый учет не был осуществлен) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой жилой дом, которые осуществляются по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок.

В «ТехноКад-Муниципалитет» используется заявка: «Постановка на учёт и регистрация права в рамках «дачной амнистии» из раздела: «Постановка на кадастровый учёт и регистрация возникновения права».

Вопросы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости:

1. Если по 518-ФЗ правообладатель РУОН выявлен, внесен в ЕГРН, как зарегистрировать право за гражданином?

Ответ: если сведения о выявленном правообладателе внесены в ЕГРН, дальнейшие действия от органа местного самоуправления не требуются. Если гражданин желает зарегистрировать право собственности на объект, он может самостоятельно подать такое заявление в МФЦ. Исключение может быть сделано для объектов, подпадающих под действие «дачной амнистии» или «гаражной амнистии» - в этом случае заявление о регистрации права от имени гражданина может подать администрация.

2. Как можно зарегистрировать право физического лица в рамках 518-ФЗ?

Ответ: в рамках 518-ФЗ выявляются правообладатели объектов недвижимости, но не регистрируются права, так как сведения о правообладателях вносятся как дополнительная информация в ЕГРН. Для внесения сведений о выявленном правообладателе формируется заявление: «Внесение сведений о ранее учтённом объекте в ЕГРН» из раздела: «Кадастровый учёт».

Однако региональная практика разнится. Если территориальные отделы, не принимают внесение сведений о выявленном правообладателе через заявку: «Внесение сведений о ранее учтённом объекте в ЕГРН», то в этом случае успешно обрабатываются заявки: «Внесение сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица».

Ответы на часто задаваемые вопросы

3. Является ли выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок документом-основанием для регистрации права?

Ответ: выписка из похозяйственной книги сама по себе не является основанием для государственной регистрации ранее возникшего права, но является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке статьи 49 Федерального закона № 218-ФЗ.

Однако в данной выписке могут содержаться сведения о реквизитах документа, подтверждающего возникновение у указанного гражданина до 31.01.1998 права собственности на земельный участок и именно этот документ может являться основанием для государственной регистрации ранее возникшего права в порядке статьи 69 Федерального закона № 218-ФЗ.

4. Если выявлено задвоение адреса, какой порядок для снятия с кадастрового учета дубля?

Ответ: при обнаружении факта наличия в ЕГРН дублирующих сведений об одном и том же объекте недвижимости, необходимо направлять в орган регистрации прав обращения, содержащие информацию о таких объектах, для дальнейшего проведения работ по верификации и гармонизации данных.

5. Правообладатель земельного участка умер, наследников не имеет. Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Адрес земельного участка содержит только наименование города и садового общества. Как идентифицировать участок?

Ответ: если установлено, что правообладатель земельного участка умер, наследников не имеется, то следует руководствоваться нормами статей 225 (бесхозные вещи), 1151 (наследование выморочного имущества) ГК РФ. Сведения об адресе объекта недвижимости внесены в ЕГРН на основании технической документации, подготовленной органами технической инвентаризации, либо на основании документов о предоставлении земельных участков, выданных земельными комитетами, кроме того, полномочиями по присвоению адресов объектам недвижимости наделены ОМСУ, в связи с чем, полагаем, что уточнение местоположения объекта может быть осуществлено путем направления запросов в адрес ППК «Роскадастр» (ранее – Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ), либо по данным содержащимся в архивах ОМСУ. Также если садовое общество действующее, то возможно направить запрос председателю садового общества.

Пошаговые инструкции по работе в программном обеспечении

1. Начало работы в программном обеспечении



2. Выявление правообладателей РУОН



3. Комплексные кадастровые работы



4. Анализ налогового потенциала



5. Инвентаризация земель





ТехноКад-Муниципалитет

«ТехноКад-Муниципалитет» - программное обеспечение для эффективного учета и управления земельными ресурсами и объектами капитального строительства. Зарегистрирован в Едином реестре российского программного обеспечения под № 18589 от 09.08.2023г.

Разработано компанией «ТехноКад» - ведущим отечественным разработчиком программ и сервисов для автоматизации процессов, возникающих при постановке на кадастровый учет и регистрации права объектов недвижимости.

Инструменты программного обеспечения помогают сотрудникам муниципалитета без специальной подготовки установить эффективное взаимодействие с Росреестром в электронном виде и решить следующие задачи:

Сфера деятельности	Возможности сервиса	Нормы закона
Государственные и муниципальные услуги	получение информации из ЕГРН как об отдельных участках, объектах капитального строительства, границах и зонах, так и в целом о территории одного или нескольких кадастровых кварталов	218-ФЗ от 13.07.2015 ст. 62
	формирование и отправка заявлений о кадастровом учете объектов недвижимости и регистрации в их отношении: <ul style="list-style-type: none">• права муниципальной собственности• договоров аренды, приватизации, купли-продажи и др.• ранее возникших прав• права собственности граждан в рамках «гаражной амнистии», «дачной амнистии»• уведомительного порядка на объекты ИЖС и садовые дома	218-ФЗ от 13.07.2015 ст. 15, 19, 69 79-ФЗ от 05.04.2021
Межведомственное взаимодействие	формирование и отправка заявлений об учете бесхозяйных объектов недвижимости	ГК РФ П. 3 ст. 225
	внесение сведений о категории, ВРИ, назначении помещения и иных характеристиках, изменяемых в порядке межведомственного информационного взаимодействия	218-ФЗ от 13.07.2015 ст. 32
Управление территорией	выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесение сведений о них в ЕГРН	218-ФЗ от 13.07.2015 ст. 69, 69.1
	исследование налогового потенциала территории муниципального образования на основе сравнения данных ЕГРН и ФНС в целях пополнения местных бюджетов	НК РФ Ч. 2 ст. 387, 394
	анализ территории в целях наиболее эффективной организации комплексных кадастровых работ	221-ФЗ от 24.07.2007 ст. 42.2
	инвентаризация объектов недвижимости и выполнение работ по земельному контролю	131-ФЗ от 06.10.2003

Будем на связи!
Наши ресурсы

Форум ОМСУ



ВидеоКанал



Наш сайт



Контакты:

115114, г. Москва, Павелецкая наб., д.8, стр.6а, офис 601

8 (495) 269-86-57

8 (800) 200-87-75 (по России бесплатно)

client@technokad.ru