



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: fgbu@fgbu.mosregstr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН КПП 7705401340/770801001

21.05.2014 № 05-0496-2К

Директорам филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по субъектам Российской Федерации

(по электронной почте)

На № _____ от _____

Об изменении в законодательстве
Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – Учреждение) доводит до сведения, что проведенным анализом изменений в законодательстве Российской Федерации, касающихся основной деятельности Учреждения установлено следующее.

1. Согласно приказу Минэкономразвития России от 08.11.2013 № 661 «О порядке и способах направления органом кадастрового учета заявителю или его представителю кадастровой выписки об объекте недвижимости, кадастрового паспорта объекта недвижимости, уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета, об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, решений об отклонении заявления об исправлении технической ошибки, об исправлении технической ошибки, о необходимости устранения кадастровой ошибки в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)», начиная с 30.06.2014 кадастровую выписку об объекте недвижимости и кадастровый паспорт объекта недвижимости можно будет получать в электронной форме, в том числе через сайт gosuslugi.ru.

Такие документы будут направляться органом кадастрового учета посредством отправления ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте Росреестра, по указанному в заявлении адресу электронной почты, а также посредством отправления электронного документа с использованием веб-сервисов.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости, кадастровый паспорт объекта недвижимости в случае принятия решения о постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости направляются в виде электронных документов в формате XML.

Начало действия документа – 30.06.2014.

2. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 08.11.2013 № 662 «О порядке представления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов, заявления об исправлении технической ошибки, в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявлений и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для кадастрового учета объекта недвижимости» с 30.06.2014 вступит в силу новый порядок представления в орган кадастрового учета документов для кадастрового учета объектов недвижимости в электронной форме.

Предусмотрено, в частности, что заявление и необходимые для кадастрового учета документы, заявление об исправлении технической ошибки представляются в орган кадастрового учета с использованием сетей связи общего пользования в форме электронного документа по выбору заявителя:

посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или через официальный сайт Росреестра в сети Интернет по адресу www.rosreestr.ru;

посредством отправки с использованием веб-сервисов в орган кадастрового учета.

Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества представляется в орган кадастрового учета в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя либо его представителя.

Перечислены документы, которые заявитель вправе представить по собственной инициативе, а также установлены требования к формату документов, в виде которых представляются заявление и необходимые для кадастрового учета документы, заявление об исправлении технической ошибки.

Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2009 № 555 «О порядке представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования, подтверждения получения органом кадастрового учета указанных заявления и документов, а также засвидетельствования верности электронного образа документа, необходимого для

кадастрового учета объекта недвижимости», которым был утвержден ранее действовавший порядок, признан утратившим силу.

3. Согласно приказу Минэкономразвития России от 28.11.2013 № 713 «О внесении изменений в отдельные приказы Минэкономразвития России» с 30.06.2014 будут применяться обновленные формы документов, используемых в процессе государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

В частности, к таким документам относятся заявления:

- о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости;
- о кадастровом учете изменений объекта недвижимости;
- о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости;
- об исправлении технической ошибки в сведениях кадастра об объекте недвижимости.

В новой редакции изложены формы заявлений, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 13.04.2009 № 125 «Об утверждении форм заявлений об исправлении технических ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости» и от 30.09.2011 № 529 «Об утверждении форм заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества». В частности, изменениями предусмотрена возможность направлять указанные заявления в форме электронного документа. Электронный документ должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя или его представителя.

Изменения внесены в целях приведения указанных форм в соответствие с Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ, который закрепил право заявителей представлять заявления о кадастровом учете и необходимые для такого учета документы в электронном виде.

Начало действия документа – 30.06.2014.

4. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 723 «О порядках представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов, представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представления заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, заявления о погашении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя), заявления об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя) в

орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, а также электронных образов документов» с 30.06.2014 года вступают в силу правила представления документов для государственной регистрации прав на недвижимость в форме электронных документов.

Утверждены следующие документы:

порядок представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов;

порядок представления заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРП в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронного документа;

порядок представления заявления о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, заявления о погашении записи в ЕГРП о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя), заявления об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов.

Предусмотрено, в частности, что документы о государственной регистрации представляются в форме электронных документов, электронных образов документов с использованием сетей связи общего пользования по выбору заявителя посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), посредством отправки через официальный сайт Росреестра в сети Интернет по адресу www.rosreestr.ru или посредством отправки с использованием веб-сервисов. Заявление о государственной регистрации подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью.

5. Приказом Минэкономразвития России от 31.12.2013 № 805 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628» с 30.06.2014 вводятся в действие новая форма декларации об объекте недвижимости и требования к ее подготовке.

Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем в отношении здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства. Декларация является неотъемлемой частью технического плана.

Декларация заполняется в случае отсутствия разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости (если данные документы в соответствии с законодательством о градостроительной

деятельности не изготавливались) или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 01.01.2013. Декларация может оформляться в форме электронного или бумажного документа.

6. Приказом Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 85 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 10.02.2012 № 52» с 30.06.2014 обновляется форма технического плана объекта незавершенного строительства и требования к подготовке такого плана.

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта незавершенного строительства, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об объекте незавершенного строительства, которому присвоен кадастровый номер.

7. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 86 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403» с 30.06.2014 вводится в действие новая форма технического плана здания.

Также установлены требования к подготовке технического плана здания.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав плана, и разделы, включение которых в состав плана зависит от видов кадастровых работ.

Определены содержание текстовой и графической частей плана, а также сведения, подлежащие обязательному включению в его состав.

Предусмотрены общие требования к подготовке плана, требования к оформлению его текстовой и графической частей.

8. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 25.02.2014 № 87 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583» с 30.06.2014 вступает в силу новая форма технического плана помещения и требования к его подготовке.

Технический план составляется в отношении помещения и его части. Технический план состоит из текстовой части, которая делится на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых зависит от видов кадастровых работ, и графической части.

Обязательному включению в состав технического плана, независимо от вида кадастровых работ, подлежат следующие разделы:

общие сведения о кадастровых работах;

исходные данные;

план этажа либо план части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей - план здания (сооружения) либо план части здания (сооружения).

Технический план составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости об определенном здании (сооружении), в котором

расположено помещение, в виде кадастровой выписки о соответствующем здании (сооружении) либо об определенном помещении в здании (сооружении) в виде кадастрового паспорта соответствующего помещения.

Подробно изложены требования к оформлению текстовой и графической частей технического плана.

9. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 12.03.2014 № 121 «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42» внесены уточнения в порядок формирования кадастровых сведений в Реестре объектов недвижимости.

Основные изменения внесены в Общие правила внесения сведений в Реестр, а также в положения, касающиеся внесения сведений в Реестр о земельных участках, о зданиях и сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о помещениях. Кроме того, ряд уточнений внесен в правила ведения кадастровых дел.

Приказ вступает в силу с 30 июня 2014 года.

10. Распоряжением Правительства РФ от 04.04.2014 № 527-р внесены уточнения в план мероприятий «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Распоряжением устанавливаются контрольные показатели реализации «дорожной карты» на весь плановый период (по годам), а также уточняется содержание плана мероприятий. Кроме того, предусмотрено изменение сроков исполнения отдельных мероприятий, исходя из итогов реализации «дорожной карты» в 2013 году.

Распоряжением также предусмотрено изменение пункта 13 «дорожной карты». Вместо утверждения на законодательном уровне классификаторов объектов недвижимого имущества, права на которые подлежат госрегистрации, видов прав и ограничений прав на недвижимое имущество, охранных и защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территорий, видов разрешенного использования объектов недвижимости, а также введения обязанности использования таких классификаторов в установленных случаях утверждается ведомственный нормативный правовой акт Минэкономразвития России об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков. Это обусловлено тем, что в соответствии со статьей 85 Земельного кодекса и статьей 36 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования зданий, строений, сооружений являются производными от разрешенного использования земельных участков, на которых расположены указанные объекты недвижимости и с которыми они прочно связаны. Срок реализации указанного мероприятия по предложению Минэкономразвития России перенесен на август 2014 года.

Также «дорожная карта» дополняется новым пунктом 13.1. В соответствии с этим пунктом предусматривается утверждение перечня видов (типов) объектов, строительство (размещение) которых осуществляется без разрешения на строительство и сведения о которых не вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Распоряжение дополнено подпунктами 6.2.2, 6.3.2 и 6.4.2, в которых предусматривается принятие Росреестром ведомственных правовых актов, утверждающих планы-графики мероприятий по оснащению всех офисов приема-выдачи документов учетно-регистрационного органа аппаратами «электронная очередь», видеокамерами с возможностью открытого просмотра в режиме реального времени на официальном сайте учетно-регистрационного органа в сети Интернет, по внедрению единой автоматизированной системы аудиозаписей в местах взаимодействия сотрудников учетно-регистрационного органа с заявителями.

11. Согласно письму Минэкономразвития России от 14.02.2014 № ОГ-Д23-926 «По вопросу определения площади жилого помещения» при постановке на кадастровый учет помещения кадастровый инженер должен самостоятельно осуществлять необходимые измерения для определения площади помещения.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлено несовпадение общей площади помещения, указанной в документах, и общей площади помещения, определенной кадастровым инженером, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводятся предложения по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

В реквизите «Сведения о средствах измерений» раздела «Исходные данные» должны быть указаны сведения о наименовании прибора, реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры), реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры), которым кадастровый инженер производил такие измерения.

12. Минэкономразвития России письмом от 09.01.2014 № 31-ПК/Д23и предлагает временный вариант представления в орган кадастрового учета актов обследования.

Сообщается, что в связи с отсутствием в настоящее время на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.rosreestr.ru) XML-схемы, используемой для формирования акта обследования в виде XML-документа, Минэкономразвития России полагает, что с даты вступления в силу Приказа Минэкономразвития России от 25.10.2013 № 621 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 627» (далее - Приказ № 621) и до введения в действие XML-схемы, используемой для формирования акта обследования в виде XML-документа для государственного кадастрового учета в орган кадастрового учета акты обследования могут представляться:

в форме электронного образа бумажного документа, подготовленного в соответствии с Приказом № 627, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, изготовившего такой акт обследования, в виде файлов в формате PDF (если кадастровые работы завершены до дня вступления в силу Приказа № 621);

в форме электронного образа бумажного документа, подготовленного в соответствии с Приказом № 627 в редакции Приказа № 621, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, изготовившего такой акт обследования, в виде файлов в формате PDF (если кадастровые работы завершены после дня вступления в силу Приказа № 621).

Со дня введения в действие XML-схемы, используемой для формирования XML-документов, акты обследования должны представляться в орган кадастрового учета только в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт обследования, в виде файла в формате XML.

13. Согласно распоряжению Росреестра от 27.03.2014 № P/32 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии информации о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи заявителя при оказании Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственных услуг в электронном виде» на сайте Росреестра (rosreestr.ru) размещена информация, необходимая пользователям для получения от данного ведомства государственных услуг в электронном виде.

На сайте размещены:

- требования к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи заявителя при оказании Росреестром государственных услуг в электронном виде;

- требования к составу квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи;

- форма уведомления удостоверяющего центра о намерении выдавать квалифицированные сертификаты ключей проверки электронной подписи заинтересованным лицам для взаимодействия с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии;

- перечень объектных идентификаторов и соответствующих им ограничений использования.

Для обеспечения совместимости со средствами электронной подписи, применяемыми в территориальных органах и подведомственных учреждениях Росреестра, средства ЭП должны быть сертифицированы в соответствии с российским законодательством и соответствовать требованиям к совместимости, квалифицированному сертификату ключа проверки электронной подписи,

обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной ЭП при оказании Росреестром государственных услуг в электронном виде (используется формат отсоединенного файла ЭП, соответствующий требованиям спецификации RFC 5652).

14. По мнению Росреестра, изложенному в письме от 17.03.2014 № 14-исх/02892-ГЕ/14, принятие органом кадастрового учета «решения об отказе в выдаче кадастрового паспорта» действующим законодательством не предусмотрено.

Сообщается, что частями 12 и 13 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.10.2013) (далее - Закон о кадастре) было предусмотрено, что:

кадастровый паспорт ранее учтенного и не указанного в части 11 статьи 45 Закона о кадастре земельного участка не выдается (не направляется) и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;

одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем;

в случае принятия решения об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта в соответствии с частью 12 указанной статьи орган кадастрового учета выдавал (направлял) вместо кадастрового паспорта соответствующего земельного участка такое решение и кадастровую выписку о данном земельном участке, содержащую имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о данном земельном участке.

Указанные положения утратили силу с 01.10.2013 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

Таким образом, принятие органом кадастрового учета «решения об отказе в выдаче кадастрового паспорта» действующим законодательством не предусмотрено.

15. В соответствии с письмом Росреестра от 10.04.2014 № 15-исх/04018-МС/14 «Об использовании сведений о кадастровой стоимости» кадастровая стоимость объектов недвижимости, установленная решением суда в размере рыночной стоимости, может применяться с момента ее внесения в ГКН.

Росреестр указал, что Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ были внесены изменения в Федеральный закон 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регулирующие проведение государственной кадастровой оценки и порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

В частности, было установлено, что сведения о кадастровой стоимости, измененные по результатам оспаривания, должны быть внесены в ГКН и могут использоваться с момента их внесения в кадастр.

Указанные поправки вступили в силу по истечении шестидесяти дней со дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ.

С учетом данных поправок, а также принципа непрерывности актуализации сведений ГКН, Росреестр разъяснил, что кадастровая стоимость, установленная решениями суда после вступления в силу поправок, может использоваться исключительно согласно положениям статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Дополнительно Учреждение сообщает, что полные тексты вышеуказанных документов размещены также в справочно-правовой системе Консультант Плюс.

Заместитель директора



Д.О. Косенко