**Ответы на вопросы филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»** **о применении отдельных положений Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

**(далее – Закон № 120-ФЗ)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** **филиала** **ФГБУ «ФКП Росреестра»** | **Вопрос** | **Ответ** |
| 1. **Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН)**
 |
| 1.1 | ФилиалФГБУ «ФКП Росреестра» по Брянской области | Применение пунктов 42, 46, 49 Порядка предоставления сведений, утвержденного приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 (далее – Порядок № П/0149), при поступлении запроса арбитражного управляющего направленного почтовым отправлением, в части свидетельствования подлинности подписи арбитражного управляющего в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. N 4462-1 | Согласно пункту 42 Порядка № П/0149, если запрос о предоставлении сведений ограниченного доступа представлен почтовым отправлением, подлинность подписи указанных в данном пункте Порядка лиц должна быть засвидетельствована в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (далее – нотариальный порядок).При этом, согласно положениям абзаца двадцать четвертого пункта 49 Порядка № П/0149, не требуется свидетельствование в нотариальном порядке верности подписи лица, подписавшего запрос, в случае, если запрос и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав направляются посредством почтового отправления лицом, указанным в абзаце первом пункта 46, пунктах 47, 48 Порядка № П/0149, т.е. в том числе и арбитражным управляющим. Данное положение является специальным по отношению к общему требованию, установленному пунктом 42 Порядка № П/0149.Таким образом, в соответствии с действующим Порядком № П/0149 в случае представления арбитражным управляющим запроса о предоставлении сведений ограниченного доступа почтовым отправлением не требуется свидетельствование в нотариальном порядке верности его подписи на запросе.В настоящее время Росреестром издан и направлен на государственную регистрацию в Минюст России приказ от 08.11.2021 № П/0501 «О внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, Порядок уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденные приказом Росреестра от 8 апреля 2021 г. № П/0149» (далее – приказ № П/0501).Согласно пункту 42 Порядка № П/0149 в редакции приказа № П/0501 в случае представления запроса о предоставлении сведений ограниченного доступа почтовым отправлением, подлинность подписи указанных в данном пункте лиц должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, **за исключением случаев, установленных Порядком № П/0149** (т.е. указанных в пункте 49 Порядка № П/0149).Таким образом, после вступления в силу приказа № П/0501 неопределенность в вопросе свидетельствования верности подписи арбитражного управляющего в запросе о предоставлении сведений ограниченного доступа, содержащихся в ЕГРН, направленного почтовым отправлением, будет устранена. |
| 1.2 | ФилиалФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области | Возможность предоставления выписки из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов на основании сведений, содержащихся во вкладке «Содержание документа» ФГИС ЕГРН в случае отсутствия в электронном/бумажном реестровом деле экземпляра документа, содержание которого запрашивают. | Выписка должна заполняться на основании копии (электронного образа) соответствующего документа, электронного документа, помещенных в реестровое дело, а не на основании сведений, внесенных в раздел ЕГРН, сведений, содержащихся во вкладке «Содержание документа» федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН.Разъяснения направлены в ФГБУ «ФКП Росреестра» письмом Росреестра от 29.09.2021 № 14-13975/21@ (размещено на ФБЗ). |
| 1.3 | ФилиалФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краюФилиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми | В приказе Росреестра от 13.05.2020 № П/0145 не установлен размер платы за предоставление копии акта согласования местоположения границ земельных участков. Какой размер платы необходимо оплатить для получения копии соответствующего акта? | В проект приказа о внесении изменений в размеры платы за предоставление сведений (приказ № П/0145) включены предложения по установлению платы за копию акта согласования, равной размеру платы, установленной за предоставление копии межевого плана.В соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, акт согласования местоположения границ земельных участков подлежит включению в состав межевого плана. Предоставление копии соответствующего акта согласования до внесения соответствующих изменений в приказ № П/0145 возможно в составе копии межевого плана, содержащего соответствующий акт согласования границ. |
| 1.4 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике КомиФилиалФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области | 1. Относятся ли к документам, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, указанным в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, правоустанавливающие документы, в том числе договоры, иные документы, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенные в простой письменной форме? Вправе ли руководители, заместители руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководители, заместители руководителей их территориальных органов, руководители, заместители руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководители, заместители руководителей органов местного самоуправления запрашивать копии правоустанавливающих и иных документов, на основании которых зарегистрированы права, в случае если указанные органы не являются стороной сделки?
2. Могут ли выдаваться и каким заявителям копии нотариально удостоверенных документов, выражающих содержание сделки?
3. Допустимо ли выдавать правообладателям копию документа, на основании которого зарегистрировано право, но который не являются документом, выражающим содержание сделки, например: акт приема-передачи объекта долевого строительства, справка жилищно-строительного кооператива, справка гаражно-строительного кооператива? Если это допустимо, то в каком размере должна производиться оплата за предоставление сведений?
4. Согласно части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ определен круг лиц, уполномоченных на получение сведений ограниченного доступа, в том числе, копий документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН. Указанное положение дает основания полагать, что речь идет как о копиях документов, на основании которых сведения об объектах недвижимости внесены в ЕГРН, так и о копиях правоустанавливающих документов. При этом, круг заявителей, обладающих правом на получение сведений ЕГРН в виде копий правоустанавливающих документов, в соответствии с пунктом 26 Порядка № 149, ограничен и отличается от круга лиц, определенного частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, то есть включает только правообладателей и их представителей, нотариусов, суды, правоохранительные органы и органы, осуществляющие оперативно-розыскную деятельность. Например, отсутствуют федеральные органы исполнительной власти, их территориальные органы, органы государственной власти субъектов РФ и т.д. Кроме того, в пункте 21 Порядка № П/0149 по каждой категории копий правоустанавливающих документов определены конкретные лица, имеющие право на их получение, также отличающиеся от лиц, указанных в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ. Необходимо уточнение круга лиц, обладающих правом на получение сведений ЕГРН в виде копий правоустанавливающих документов.
5. В части 13 статьи 62 Закона 218-ФЗ определены лица, которым предоставляются сведения в виде копий документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН (причем среди указанных лиц содержатся правообладатели и их законные представители).

В соответствии с частью 15 статьи 62 Закона 218-ФЗ правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их запросам выдаются копии документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, в том числе копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах. В редакции указанной части, действовавшей до 30.04.2021, говорилось о предоставлении правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, копий договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах. Согласно части 14 статьи 62 Закона 218-ФЗ копии правоустанавливающих документов предоставляются нотариусам в установленных настоящей частью случаях. В части 16 статьи 62 Закона 218-ФЗ говорится о предоставлении копий правоустанавливающих документов и (или) копии иных документов, которые содержатся в реестровых делах, судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам, осуществляющим в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 года № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности». В пункте 26 Порядка № П/0149 содержатся положения о предоставлении сведений в виде копий документов, отличные от положений статьи 62 Закона 218-ФЗ: - лицам, указанным в части 13 статьи 62 Закона 218-ФЗ, предоставляются копии документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН; - нотариусам предоставляются копии правоустанавливающих и (или) иных документов, необходимых для совершения нотариального действия. Также в пункте 21 Порядка № П/0149 описаны случаи и лица, которым предоставляются копии документов, выражающих содержание сделок (причем указание на совершение этой сделки в простой письменной форме отсутствует). С учетом изложенного, части 13, 14, 15, 16 ст. 62 Закона 218-ФЗ, пункты 21, 26 Порядка № П/0149 содержат различный перечень лиц, имеющих право на получение сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде копий документов. | 1) В случае, если на основании договора, иного документа, который выражает содержание односторонней сделки, совершенной в простой письменной форме, сведения внесены в ЕГРН, то копия такого документа может быть предоставлена в соответствии с частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.При этом руководители, заместители руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководители, заместители руководителей их территориальных органов, руководители, заместители руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководители, заместители руководителей органов местного самоуправления вправе запрашивать копии правоустанавливающих и иных документов, на основании которых зарегистрированы права, в случае если указанные органы не являются стороной сделки, до 01.01.2023.С 01.01.2023 (с момента вступления в силу положений Закона № 120-ФЗ, предусматривающих изменение комментируемых положений статьи 62 Закона № 218-ФЗ) предоставление копий документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, в том числе копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержащихся в реестровых делах будет предусмотрено по запросам следующих лиц:правообладателя, его законного представителя, лица, получившего доверенность от правообладателя или его законного представителя;нотариуса;судов, правоохранительных органов, имеющих в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, органов, осуществляющих в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности».Также сведения в виде копии содержащегося в межевом плане акта согласования местоположения границ земельных участков будут предоставляться по запросу правообладателей земельных участков, чьи личные подписи в нем содержатся, их представителей, а также лиц, к которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства.2) В соответствии с частью 15 статьи 62 Закона о регистрации правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их запросам выдаются в форме документов на бумажном носителе или электронных образов документов копии документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, в том числе копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах. Таким образом, поскольку список документов, на основании которых сведения внесены в ЕГРН не является закрытым, копии нотариально удостоверенных документов, выражающих содержание сделок могут выдаваться по запросам правообладателя, его законного представителя, лица, получившего доверенность от правообладателя или его законного представителя.Также копии нотариально удостоверенных документов, выражающих содержание сделки, могут выдаваться судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, органам, осуществляющим в установленном федеральным законом порядке оперативно-розыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12.08.1995 № 144-ФЗ «Об оперативно-розыскной деятельности» (часть 16 статьи 62 Закона № 218-ФЗ).В том случае, если на основании нотариально удостоверенного документа, выражающего содержание сделки, внесены сведения в ЕГРН, то его копия может быть выдана лицам, указанным в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.3) Представляется, что к документам, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, и которые содержатся в реестровых делах, сведения о которых предоставляются в соответствии с частью 15 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, относятся любые документы, послужившие основанием для внесения сведений в ЕГРН, в том числе акт приема-передачи объекта долевого строительства, справка жилищно-строительного кооператива, справка гаражно-строительного кооператива (о полной выплате пая).4) В дополнение к информации, изложенной выше, отмечается, что к документам, на основании которых сведения внесены в ЕГРН, копии которых предоставляются в соответствии с частью 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ, относятся документы, являющиеся основанием для внесения сведений в ЕГРН как при осуществлении государственной регистрации прав, ограничений (обременений), сделок, так и при осуществлении государственного кадастрового учета.5) Ответ содержатся в указанных выше пунктах 1-4. |
| 1.5 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми | Пунктом 22 Порядка № П/0149 установлено заверение копий документа, выражающего содержание сделки, путем проставления на ней заверяющей надписи, среди которых:- заверяющая надпись приложения № 7: проставляется на копии документа, выражающего содержание сделки, на основании которого запись о регистрации сделки, права, возникшего на ее основании, ограничении права, обременении объекта недвижимости в ЕГРН погашена, указывается фраза: «Запись в Едином государственном реестре недвижимости, основанная на документе (договоре, односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии погашена»;- заверяющая надпись приложения № 8: проставляется на копии документа, выражающего содержание сделки, на основании которого запись о праве, ограничении права, обременении объекта недвижимости в ЕГРН была погашена в связи с переходом прав на объект недвижимости, указывается фраза: «На основании документа (договора, односторонней сделки) в Едином государственном реестре недвижимости на дату выдачи настоящей копии зарегистрирован переход права».Необходимо уточнение случаев применения заверяющих надписей приложения № 7 и приложения № 8 Порядка № П/0149 на копии документа, выражающего содержание сделки, в случаях когда запись ЕГРН о праве лица, которое на основании указанного документа приобретало объект недвижимости, уже погашена, учитывая, что согласно пункту 21 Порядка № П/0149 копия, документа, выражающего содержание сделки, может быть выдана как лицу, которое на основании указанного документа отчуждало объект недвижимости, так и лицу, которое на основании указанного документа приобретало объект недвижимости. | Приказом № П/0501 вносятся изменения в пункт 22 Порядка № П/0149, регламентирующий порядок заверения копии документа, выражающего содержание сделки, в форме документа на бумажном носителе, на основании которого в ЕГРН внесены сведения, и предусматривается единая форма заверительной надписи.До внесения соответствующих изменений в Порядок № П/0149 заверительные надписи, предусмотренные приложениями № 7 и 8, проставляются в следующих случаях:заверительная надпись согласно приложению № 7 проставляется при выдаче копии документа, если на момент ее выдачи запись о праве, ограничении (обременении) права, сделки, основанная на этом документе, погашена (например, при выдаче арендатору/арендодателю копии договора аренды, запись о регистрации которого была погашена в связи с его расторжением, при выдаче прежнему собственнику объекта недвижимости копии документа, на основании которого ранее было зарегистрировано его право) – данная надпись проставляется в случаях, указанных в подпунктах 3, 5, 8, 12 пункта 22 Порядка № П/0149;заверительная надпись согласно приложению № 8 проставляется при выдаче копии документа, если на его основании было прекращено право в связи с переходом к новому правообладателю (например, при выдаче прежнему правообладателю копии договора, на основании которого было прекращено его права) - данная надпись проставляется в случае, указанном в подпункте 6 пункта 22 Порядка № П/0149.Дополнительно отмечаем, что:заверительная надпись согласно приложению 5 соответствует случаям, указанным в подпунктах 1, 2, 7, 9, 10, 11, 13 пункта 22 Порядка № П/0149;заверительная надпись согласно приложению 6 соответствует случаю, указанному в подпункте 4 пункта 22 Порядка № П/0149. |
| 1.6 | Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской, Брянской областям | Согласно части 2 статьи 62 Закона 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления **запрашивают** и **получают** сведения, содержащиеся в ЕГРН, только в электронной форме.В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе до 01.01.2023 **направлять** запросы о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в форме документов на бумажном носителе.Таким образом, исходя из буквального прочтения норм Закона № 120-ФЗ, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе до 01.01.2023 **только направлять** запросы в форме документов на бумажном носителе, при этом получение сведений должно быть **только в электронной** форме.Вместе с тем, указанный вывод идет в разрез с позицией Росреестра высказанной в письме от 04.10.2021 № 13/1-00504/21 «О рассмотрении обращения» (размещено в СПС «Консультант Плюс», в адрес ФГБУ «ФКП Росреестра» для сведения и учета в работе не направлялось). | Позиция Росреестра, изложенная в письме от 04.10.2021 № 13/1-00504/21, является актуальной.  |
| 1.7 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области | 28.10.2021 вступили в силу положения новой редакции части 10 статьи 62 Закона 218-ФЗ, в соответствии с которой МФУ передает в ФГБУ запрос и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, заверенных УКЭП уполномоченного сотрудника МФЦ.Необходимо ли в связи с этим направление (передача) в филиал ФГБУ оригиналов запросов на бумажном носителе представленных заявителями при личном обращении в МФЦ. | Cогласно части 3 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ предоставление государственных услуг федеральных органов исполнительной власти и органов государственных внебюджетных фондов в многофункциональных центрах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, *осуществляется в соответствии с административными регламентами предоставления указанных услуг на основании соглашений о взаимодействии, заключенных федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов с уполномоченным многофункциональным центром.* Статьей 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ не предусмотрена обязанность МФЦ на хранение (уничтожение) запросов, принятых от заявителя на бумажном носителе. В соответствии с подпунктом 2 пункта 121 Административного регламента Росреестра по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 27.09.2019 № П/0401 (далее – Административный регламент), *результатом и способом фиксации результата административной процедуры по приему запроса и документов,* необходимых для предоставления государственной услуги, при личном обращении *является в том числе передача представленного заявителем запроса в виде бумажного документа и прилагаемых необходимых документов сотруднику структурного подразделения органа регистрации прав,* ответственному за подготовку документов, не позднее рабочего дня, следующего за днем получения запроса. Таким образом, в настоящее время Административным регламентом предусмотрена передача оригинала запроса о предоставлении сведений на бумажном носителе, представленного заявителем при личном обращении в МФЦ.Кроме того, данный вопрос регулируется заключаемым соответствующими территориальным органом Росреестра, филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» и уполномоченным МФЦ соглашением о взаимодействии. |
| **2. Перевод документов, содержащихся в реестровых делах** |
| 2.1 | филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирской области |  Стратегией архивного хранения и перевода в электронную форму документов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0342, (далее – Стратегия) установлены требования к переводу в электронную форму бумажных архивных документов, а также описание функционала ИС «Архив», которое, в том числе, указывает на возможность автоматического распознавания типа и вида документа. Вместе с тем, учитывая отсутствие в Стратегии конкретных методических указаний по переводу таких документов в форму электронных образов, необходимо уточнить каким именно способом должно производиться сканирование реестрового дела до момента введения в промышленную эксплуатацию ИС «Архив», например: - каждый документ в отдельном файле;- все реестровое дело в одном файле, поименованном кадастровым номеров объекта;- каждый том реестрового дела в отдельном файле. | ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществляет ведение и хранение реестровых дел, сформированных им до дня вступления в силу Закона № 120-ФЗ, до момента их перевода в электронный вид. Согласно пункту 29 Порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость, утвержденного приказом Росреестра от 23.12.2015 № П/666, реестровое дело состоит из томов, в каждый из которых помещаются документы, относящиеся к одному учетно-регистрационному действию или действию, связанному с внесением сведений в реестр границ, для совершения которого приняты документы. Указанные документы переводятся федеральным государственным бюджетным учреждением, подведомственным федеральному органу исполнительной власти, указанному в части 1 статьи 3 Закона № 218-ФЗ, в форму электронного документа или электронного образа документа, подписанного УКЭП уполномоченного должностного лица органа регистрации прав (часть 3 статьи 11 Закона № 218-ФЗ). В соответствии с пунктом 1.7 Стратегии более эффективным способом перевода документов в электронный вид является сканирование документов таких дел без проведения работ по их перекомплектованию, в связи с чем сканирование помещенных в накопленные дела, закрытые дела документов должно осуществляться без перекомплектования (поточным методом).Учитывая изложенное, а также пункты 4.3.4, 4.4.4, 4.5.1 Стратегии, полагаем, что возможно осуществлять сканирование документов томами, с учетом одного регистрационного действия с их идентификацией по кадастровому номеру объекта недвижимости или номеру записи в книге учета входящих документов в случае отсутствия кадастрового номера. |
| **3. Ведение реестра границ** |
| 3.1 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области | Критерии применения требованийпункта 7 части 2 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) в отношении объектов реестра границ. | Положения пункта 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ должны применяться филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» (Филиалы) на предмет выявления:– несоответствия формы представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации (при условии, что форма таких документов утверждена);– отсутствия в содержании представленных документов сведений, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).В полномочия Филиалов не входит проверка решений (актов), принятых уполномоченными органами в отношении объектов реестра границ, на предмет содержания таких решений (актов), на соблюдение процедур их подготовки, согласования и утверждения. Данная позиция ФГБУ «ФКП Росреестра» поддержана Росреестром (письмо от 27.08.2021 № 13/1-6479-АБ/21). |
| 3.2 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области | Филиал просит разъяснить возможность применения части 15.1 статьи 34 Закона 218-ФЗ:– в отношении сведений о границах лесничеств, внесенных в ЕГРН в период 30.04.2021 – 27.10.2021;– в отношении сведений о границах лесничеств, внесенных в ЕГРН до 30.04.2021. | Согласно статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (Закон № 120-ФЗ такой нормы не содержит).Часть 15.1 статьи 34 Закона № 218-ФЗ вступает в силу с 28.10.2021 и, учитывая положения статьи 4 ГК РФ, не может применяться к отношениям, возникшим до введения ее в действие. |
| 3.3 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области | Законом №120-ФЗ из части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ исключена норма, предусматривающая направление уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН (Уведомление) в случае, если границы лесничества, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы населенного пункта (изменения вступили в силу с 30.04.2021). Каким образом Филиалу осуществлять рассмотрение документов в отношении лесничеств, поступивших в работу до 30.04.2021 и по техническим причинам в настоящее время находящихся на рассмотрении (по результатам предварительного анализа указанных документов Филиалом выявлены пересечения границ лесничеств с границами населенных пунктов). | В связи с вступлением 30.04.2021 в силу изменений в Закон № 218-ФЗ в соответствии с Законом № 120-ФЗ, основание, предусматривающее направление Уведомления в случае, если границы лесничества, сведения о местоположении которых содержатся в поступивших документах, пересекают границы населенного пункта, исключено. При этом какие-либо иные положения, касающиеся порядка действий органа регистрации прав при выявлении такого пересечения лесничеств и границ населенных пунктов, территориальных зон Закон № 218-ФЗ в действующей редакции не содержит.Часть 1 статьи 34 Закона № 218-ФЗ устанавливает начало течения срока для осуществления внесения соответствующих сведений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия с даты поступления документов для такого межведомственного информационного взаимодействия.Отношения по внесению сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия начинаются с момента поступления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в связи с чем к указанным отношениям применяются нормы Закона № 218-ФЗ, действовавшие на дату поступления документов в порядке межведомственного информационного взаимодействия.Таким образом, в случае если в соответствии с документами, поступившими в порядке межведомственного информационного взаимодействия до 30.04.2021, выявлено пересечение границ лесничества с границами населенного пункта, территориальной зоны необходимо руководствоваться нормами статьи 34 Закона № 218-ФЗ, действовавшими до указанной даты. |
| 3.4 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области | Филиал полагает, что сведения о границах территориальных зон в отношении которых не утверждены градостроительные регламенты, не подлежат внесению в ЕГРН.В связи с чем, Филиал просит разъяснить какая норма части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ (введенная Законом № 120-ФЗ) подлежит применению при направлении Уведомления в случае, если для внесения в ЕГРН представлены документы в отношении территориальной зоны, для которой не утверждены градостроительные регламенты, а именно:– форма и (или) содержание документов, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ);– сведения о зоне или территории, в отношении которых представлены документы (содержащиеся в них сведения), не подлежат внесению в реестр границ в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 10 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ).  | В соответствии с основными понятиями, используемыми в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ):территориальные зоны – это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) определены границы и установлены градостроительные регламенты;градостроительный регламент – это, в том числе устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.В соответствии с положениями части 2 статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.Таким образом, для территориальных зон является обязательным установление градостроительных регламентов, содержащих сведения о перечне видов разрешенного использования земельных участков и ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон.В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ сведения о территориальных зонах подлежат внесению в ЕГРН.Состав сведений ЕГРН в отношении территориальных зон определен частью 1 статьи 10 Закона № 218-ФЗ, который включает в себя в том числе сведения о: содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальных зон; перечне всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом.Пунктом 6 Правил предоставления документов утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (Правила № 1532), определено, что в случае утверждения ПЗЗ либо внесения в них изменений, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон, орган местного самоуправления, органы государственной власти субъектов Российской Федерации направляют в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в правовом акте, которым утверждены или изменены ПЗЗ, включая сведения о территориальных зонах, устанавливаемых ПЗЗ, в том числе сведения: об установлении и изменении их границ; об их количестве; о перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны; о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальных зон.Исходя из анализа вышеуказанных норм, документы, направляемые для внесения в ЕГРН сведений о территориальных зонах должны содержать сведения, предусмотренные пунктом 6 Правил № 1532.С учетом изложенного, в рассматриваемом случае может быть направлено Уведомление по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ. |
| 3.5 | Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по Красноярскому краю, Астраханской области | При рассмотрении документов, представленных для внесения в ЕГРН сведений о публичном сервитуте, выявляются случаи расположения в границах устанавливаемого публичного сервитута земельных участков, не указанных в решении об установлении публичного сервитута, при этом кадастровый учет таких земельных участков осуществлен до принятия указанного решения.Следует ли в рассматриваемом случае направлять Уведомление.Возможно ли в данном случае использовать основание для направления Уведомления, предусмотренное пунктом 6 части 2 статьи 34 Закона№ 218-ФЗ, а именно: для внесения сведений в ЕГРН не представлены документы, необходимые для представления в соответствии с законодательством Российской Федерации (данная норма введена Законом № 120-ФЗ). | Поскольку в рассматриваемом примере представленные документы содержат сведения о местоположении границы публичного сервитута в отношении указанных земельных участков, при этом решение уполномоченного органа на его установление отсутствует, в данном случае следует направить Уведомление по основанию, предусмотренному пунктом 6 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ. |
| 3.6 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области | Распространяется ли позиция, изложенная в письме Росреестра от 25.03.2019 № 01-02960-ГЕ/19 (Письмо), в части использования XML-схем, применяемых для формирования документов, содержащих сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), утвержденных приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 (в редакции от 15.09.2016 № П/0465) (ZoneToGKN\_v05, TerritoryToGKN\_v01), для публичных сервитутов, установленных в целях, предусмотренных пунктами 1-7 части 4 статьи 23 ЗК РФ.В частности, наиболее часто встречающимися среди таких публичных сервитутов является публичный сервитут, устанавливаемый для прохода или проезда через земельный участок. | В соответствии с пунктом 4(1) Правил № 1532 в случае установления или прекращения публичного сервитута федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или о прекращении публичного сервитута, в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения направляют его копию в орган регистрации прав.Согласно пункту 31 Правил № 1532 обязательным приложением к документу, направляемому в орган регистрации прав в соответствии с пунктом 4(1) Правил № 1532, являются подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ публичного сервитута и перечень координат характерных точек его границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.Пунктом 33 Правил № 1532 определено, что при информационном взаимодействии документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML.Требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута утверждены приказом Росреестра от 13.01.2021 № П/0004 (Требования).В соответствии с пунктом 10 Требований схемы, используемые для формирования файлов описания границ в формате XML (XML-схемы), признаются введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". В настоящее время для формирования XML-документов, воспроизводящих сведения, содержащиеся в решениях об установлении или прекращении публичных сервитутов, в целях внесения в ЕГРН таких сведений, используются XML-схемы, утвержденные приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 (в редакции приказа Росреестра от 15.09.2016 № П/0465) ZoneToGKN\_v05, TerritoryToGKN\_v01, размещенные на официальном сайте Росреестра.Закон о регистрации и Правила № 1532 не содержат особого порядка для внесения в ЕГРН сведений в отношении публичных сервитутов, устанавливаемых для прохода или проезда через земельный участок.Таким образом позиция Росреестра, изложенная в Письме, в части использования XML-схем ZoneToGKN\_v05, TerritoryToGKN\_v01 для формирования XML-документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений о границах публичных сервитутов, является актуальной. |
| 3.7 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области | В соответствии с пунктом 7 статьи 10 Закона № 218-ФЗ сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ по истечении его срока или в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута.Если решение органа государственной власти, органа местного самоуправления или суда о прекращении публичного сервитута не издавалось, необходимо ли в случае окончания срока действия публичного сервитута направление органом власти или органом местного самоуправления XML-файла с заполнением соответствующего раздела как о ЗОУИТ, прекращающих существование? Или в данном случае органом регистрации прав сведения о публичном сервитуте исключается из ЕГРН самостоятельно (без поступления XML). | Согласно части 1 статьи 32 Закона о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении или прекращении публичных сервитутов.В соответствии с частью 6 статьи 10 Закона о регистрации в ЕГРН в отношении публичного сервитута вносятся в том числе сведения о его сроке.Частью 7 статьи 10 Закона о регистрации установлено, что сведения о публичном сервитуте исключаются из ЕГРН:– по истечении его срока;– в случае поступления решения органа государственной власти, органа местного самоуправления о прекращении публичного сервитута;– в случае поступления решения суда о прекращении публичного сервитута.Пунктом 83 Порядка № П/0241 предусмотрено, что при исключении объекта реестра границ из ЕГРН в данных о прекращении в том числе указываются сведения о документах-основаниях для исключения сведений об объектах реестра границ либо об обстоятельствах, в связи с наступлением которых прекратил существование публичный сервитут, путем указания слов «в связи с» и соответствующего обстоятельства в соответствующем падеже, например, «в связи с истечением срока, на который установлен публичный сервитут».В соответствии с пунктом 8 статьи 39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН.Согласно подпункту 5 пункта 4 статьи 39.43 ЗК РФ решение об установлении публичного сервитута должно содержать в том числе информацию о сроке публичного сервитута.Пунктом 3 статьи 48 ЗК РФ определено, что в случае истечения срока публичного сервитута он считается прекращенным по истечении последнего дня последнего месяца срока публичного сервитута. Принятие решения о прекращении публичного сервитута в этом случае не требуется.В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 3.1 Закона № 218-ФЗ ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществляет в том числе полномочия по ведению реестра границ, указанного в пункте 3 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ.Исходя из анализа вышеуказанных норм действующего законодательства, направление уполномоченным органом в орган регистрации прав документов (содержащихся в них сведений) для исключения из ЕГРН сведений о публичном сервитуте по истечении срока его действия не требуется. Исключение указанных сведений осуществляется органом регистрации прав в рамках полномочий по ведению реестра границ (пункт 3 части 2 статьи 3.1 Закона № 218-ФЗ). |
| 3.8 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области | В соответствии с пунктом 18 статьи 34 Закона № 218-ФЗ истечение срока, на который установлена ЗОУИТ, а также прекращение существования объекта недвижимости, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, в случае, если в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением о ЗОУИТ такая зона прекращает существование одновременно с прекращением существования указанного объекта, является основанием для исключения сведений о такой зоне из ЕГРН. Исключение объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (ЕГРОКН) является основанием для исключения сведений о защитной зоне данного объекта культурного наследия, о зонах охраны данного объекта культурного наследия из ЕГРН.Необходимо ли в перечисленных случаях направление органом власти или органом местного самоуправления или правообладателем объекта XML-файла с заполнением соответствующего раздела о ЗОУИТ, прекращающей существование? Или в данном случае органом регистрации прав указанные сведения о ЗОУИТ исключается из ЕГРН самостоятельно (без поступленияXML). | 1. В отношении исключения из ЕГРН сведений о ЗОУИТ по истечении срока, на который она установлена.Согласно части 1 статьи 32 Закона о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ.В соответствии с частью 1 статьи 10 Закона о регистрации в ЕГРН в отношении ЗОУИТ вносятся в том числе сведения о сроке, на который установлена ЗОУИТ, или указание, что ЗОУИТ установлена бессрочно.В случае, если в решении об установлении ЗОУИТ, сведения о которой внесены в ЕГРН, содержится информация о сроке, на который она установлена, исключение из ЕГРН сведений о такой ЗОУИТ по истечении срока может осуществляться органом регистрации прав в рамках полномочий по ведению реестра границ (пункт 3 части 2 статьи 3.1 Закона № 218-ФЗ).2. В отношении исключения из ЕГРН сведений о ЗОУИТ при прекращении существования объекта недвижимости, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, в случае, если в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации положением о ЗОУИТ такая зона прекращает существование одновременно с прекращением существования указанного объекта.Пунктом 1 статьи 106 ЗК РФ определено, что Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида ЗОУИТ за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должен быть определен порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, в том числе определен федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления. В настоящее время положения, предусмотренные статьей 106 ЗК РФ в отношении видов ЗОУИТ, установленных статьей 105 ЗК РФ, не утверждены, в связи с чем норма пункта 18 статьи 34 Закона № 218-ФЗ, в указанной части, не подлежит применению.3. В отношении исключения сведений о защитной и охранной зонах объекта культурного наследия из ЕГРН при исключении такого объекта из ЕГРОКН.Согласно статьи 105 ЗК РФ зоны охраны и защитная зона объектов культурного наследия являются ЗОУИТ.Согласно части 1 статьи 32 Закона о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ.При внесении в ЕГРН сведений о ЗОУИТ в соответствии с пунктом 22 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (Порядок), в записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются дополнительные сведения, в том числе реестровый номер границы ЗОУИТ, посредством указания которого в том числе обеспечивается взаимосвязь раздела ЕГРН на земельный участок с записями реестра границ.Таким образом Порядком предусмотрено установление взаимосвязи земельного участка с зонами охраны и защитными зонами объектов культурного наследия.В соответствии с пунктом 5 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в частности, сведения о включении объекта недвижимости в ЕГРОКН. Согласно пунктам 28, 31 Порядка, в записи кадастра недвижимости о здании, сооружении указываются дополнительные сведения о включении таких объектов недвижимости в ЕГРОКН.При этом, Порядком не предусмотрено установление взаимосвязи сведений ЕГРН о здании, сооружении с зонами охраны и защитными зонами объектов культурного наследия.Частью 4 статьи 32 Закона № 218-ФЗ определено, что федеральный орган исполнительной власти в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в срок не более чем пятнадцать рабочих дней со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из ЕГРОКН направляет указанный документ в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в ЕГРН (Решение об исключении ОКН из ЕГРОКН).Поскольку Порядком не предусмотрено установление взаимосвязи сведений ЕГРН о здании, сооружении с зонами охраны и защитными зонами объектов культурного наследия, исключение из ЕГРН сведений о данных зонах возможно только при наличии в Решении об исключении ОКН из ЕГРОКН реестровых номеров таких зон. |
| 3.9 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области | Нормативным правовым актом, которым в настоящее время регулируется установление границ зон ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства (зона ПРТО), является постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 09.06.2003 № 135, которым утверждены правила и нормативы «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов. СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03».Согласно данным нормативам, зона ПРТО представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитного поля превышают предельно допустимые уровни.По мнению Филиала, зона ПРТО *устанавливается не на поверхности земли, а на высоте застройки*. В связи с чем, Филиал просит рассмотреть вопрос о возможности «не формировать» в данном случае части земельных участков в связи с установлением зоны ПРТО, или при формировании таких частей указывать, что ограничения распространяются только на высоте застройки. | В соответствии с пунктом 19 статьи 105 ЗК РФ зона ПРТО является ЗОУИТ.Согласно пункту 5 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества в том числе о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах ЗОУИТ. В соответствии с пунктом 49 Порядка, сведения о части земельного участка, образованной в связи с установлением и внесением в реестр границ сведений о ЗОУИТ (подзоны), вносятся в кадастр недвижимости на основании внесенных в реестр границ сведений о соответствующей зоне.При этом пункт 49 Порядка ведения ЕГРН не предусматривает исключений относительно того или иного вида ЗОУИТ.Статьей 56 ЗК РФ определено, что права на землю могут быть ограничены в том числе в связи с расположением земельных участков в границах ЗОУИТ.Таким образом, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», положениями ЗК РФ определен смысл ограничений прав, который заключается в ограничении прав в использовании именно земельных ресурсов (земельных участков).В связи с чем, формирование частей земельных участков является необходимым в целях исполнения требований Закона № 218-ФЗ без дополнительного указания на то, что ограничения, связанные с установлением зоны ПРТО, распространяются только на высоте застройки. |
| 3.10 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области | Согласно Приказу Минкультуры России от 01.09.2015 № 2328 «Об утверждении перечня отдельных сведений об объектах археологического наследия, которые не подлежат опубликованию» (Приказ № 2328) установлен перечень сведений, не подлежащих опубликованию, в том числе *описание границ территории объекта археологического наследия* с приложением текстового описания местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости, сведения о наличии или об отсутствии *зон охраны* объекта археологического наследия, а также иные сведения, предусмотренные Приказом № 2328.В случае внесения сведений о территории объекта археологического наследия в ЕГРН, описание границ территории объекта археологического наследия и иные сведения о таком объекте становятся доступными неограниченному кругу лиц, путем запроса соответствующей выписки.В связи с этим, Филиал просит пояснить, при поступлении документов (содержащихся в них сведений) в отношении объектов археологического наследия, может ли быть применен пункт 10 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ.  | В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (ОКН) относятся объекты недвижимого имущества (включая *объекты археологического наследия*) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи и т.д.Статьей 3.1 Закона № 73-ФЗ определено, что территорией объекта культурного наследияявляется территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с данной статьей. Таким образом, территория объекта культурного наследия может быть установлена в отношении *объектов археологического наследия*. В соответствии с положениями статьи 32 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о границах территории объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия, зон охраны объектов культурного наследия, включая объединенные зоны охраны объектов культурного наследия. При этом, Закон № 218 и Правила № 1532 не содержат особого порядка для внесения в ЕГРН сведений о территории объекта культурного наследия, устанавливаемой в отношении *объекта археологического наследия*. Таким образом, при поступлении документов для внесения в ЕГРН сведений о территории объекта культурного наследия, устанавливаемой в отношении объекта археологического наследия, такие документы должны быть рассмотрены в соответствии сЗаконом № 218 и Правилами № 1532.По вопросу коллизии права, возникающей в связи с тем, что согласно части 1 статьи 7 Закона № 218-ФЗ сведения ЕГРН являются общедоступными, вместе с тем, ограничения, установленные Приказом № 2328, позволяют отнести объекты археологического наследия к сведениям ограниченного доступа, ФГБУ «ФКП Росреестра» в адрес Росреестра было направлено письмо от 26.04.2019 № 11-1067-МС. |
| 3.11 | ФГБУ «ФКП Росреестра» | Вопрос применения пункта 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ в случае, если при рассмотрении представленных для внесения ЕГРН документов в отношении реестра границ выявлены несоответствия между сведениями, содержащимися в PDF образах (решения (акты) об установлении (изменении) местоположения границ, графическое описание местоположения границ, план границ) и сведениями, содержащимися в XML-документе, воспроизводящем такие сведения. | Согласно позиции ФГБУ «ФКП Росреестра», поддержанной Росреестром (письмо от 27.08.2021 № 13/1-6479-АБ/21), в рамках пункта 7 части 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ Филиалам следует проводить анализ документов, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия для внесения в ЕГРН сведений в отношении объектов реестра границ, на предмет выявления:*несоответствия формы представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации (при условии, что форма таких документов утверждена);**отсутствия в содержании представленных документов сведений, необходимых для внесения в ЕГРН.*При этом в полномочия Филиалов не входит проверка решений (актов), принятых уполномоченными органами в отношении объектов реестра границ, на предмет содержания таких решений (актов), на соблюдение процедур их подготовки, согласования и утверждения.Частью 21 статьи 32 Закона № 218-ФЗ определено, что орган государственной власти, орган местного самоуправления, а также иные лица, указанные в данной статье (за исключением суда), несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации за непредставление указанных в частях 1 – 11, 13 – 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Закона № 218-ФЗ документов (содержащихся в них сведений).Пунктом 3 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение установленного законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости должностным лицом, ответственным за представление в указанном порядке соответствующего документа, а равно представление в указанном порядке документа, содержащего недостоверные сведения.В связи с чем, направление Уведомления в случае несоответствия сведений, содержащихся в PDF образах и в XML-документе, является необоснованным. |
| **4. Исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости, объектов реестра границ** |
| 4.1 | Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области | В соответствии с частью 7 статьи 61 Закона № 218-ФЗ площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов. Согласно пункту 10 Порядка № П/0241 в отчете о результатах определения координат характерных точек границ и площади земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств (далее – Отчет, Определение координат, соответственно) в том числе приводится значение площади земельных участков в соответствии со значениями координат характерных точек границ таких земельных участков, предлагаемых для исправления реестровой ошибки.Является ли выявленное по результатам Определения координат изменение площади земельного участка более чем на пять процентов основанием для подготовки Филиалом заключения о невозможности Определения координат (далее - Заключение)? | Подготовка Заключения осуществляется в случае невозможности определения координат характерных точек границ (например, отсутствие необходимых документов и материалов или доступа на объект).Порядком № П/0241 не предусмотрено, что сведения о площади земельных участков в соответствии со значениями координат характерных точек границ таких земельных участков, предлагаемых для исправления реестровой ошибки, подлежат включению в Отчет только в случае, если площадь земельного участка, полученная по результатам Определения координат, отличается от его площади, содержащейся в ЕГРН, не более чем на 5 %.Таким образом, изменение площади земельного участка по результатам Определения координат более чем на 5 % относительно сведений о площади, содержащихся в ЕГРН, не может являться основанием для подготовки Заключения. |