

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Пермскому краю  
(Управление Росреестра по Пермскому краю)**

Ленина ул., д. 66/2, г. Пермь, 614990  
тел. (342) 205-95-56, факс (342) 205-96-93  
email: 59\_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.07.2020 № 11290-2.7@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О внесении изменений  
(Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ)**

Генеральному директору  
саморегулируемой организации  
ассоциации кадастровых инженеров  
«Содружество»  
Долгачевой И.В.  
[NP-ZUSKI@mail.ru](mailto:NP-ZUSKI@mail.ru)

Директору ассоциации  
саморегулируемой организации  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»  
Теплых О.А.  
[control@sromski.ru](mailto:control@sromski.ru)  
[office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)

Директору ассоциации кадастровых  
инженеров Приволжско-Уральского  
региона  
Таранниковой А.М.  
[ki-rp@yandex.ru](mailto:ki-rp@yandex.ru)

Директору Приуральского филиала  
АО «Ростехинвентаризация –  
Федеральное БТИ»  
Корягину А.О.  
[perm@rosinv.ru](mailto:perm@rosinv.ru)

Директору  
ГБУ Пермского края «Центр  
технической инвентаризации и  
кадастровой оценки Пермского  
края»  
Штейникову А.В.  
[info@ctipk.ru](mailto:info@ctipk.ru)

Уважаемые коллеги!

Информируем вас о принятии и вступлении с **13.07.2020** в силу Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 202-ФЗ).

Указанным законом внесены изменения в следующие федеральные законы:  
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии);

- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке);
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ);
- Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

О ключевых изменениях, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета сообщаем следующее.

**Расширен круг лиц, по заявлению которых могут осуществляться учетно-регистрационные действия (соответствующие изменения внесены в ст.15 Закона № 218-ФЗ).**

Снятие с кадастрового учета прекративших существование объектов капитального строительства (далее – ОКС) осуществляется *по заявлению собственника земельного участка*, на котором были расположены такие ОКС.

В случае, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если собственник таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, умер и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника – снятие с кадастрового учета ОКС осуществляется *по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления*.

В указанных случаях необходимо рекомендовать заявителю (заказчику кадастровых работ) в качестве документов, подтверждающих полномочия на обращение в орган регистрации прав с заявлением о снятии с ГКУ и (или) прекращении зарегистрированных в ЕГРН прав на ОКС представлять документы, свидетельствующие о смерти правообладателя (физического лица) объекта недвижимости, земельного участка, об отсутствии наследников указанного имущества.

При этом необходимым для кадастрового учета документом в указанном случае по-прежнему будет являться акт обследования, подготовленный в

соответствии с требованиями к его подготовке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 N 861.

**Дополнены основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п.п. 61-63 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 202-ФЗ).**

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, *отличается более чем на 5% от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство.*

- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;

- количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки.

Корреспондирующая норма внесена в ч.6.2 ст.55 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой различие данных о площади ОКС в техническом плане и площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, *не может превышать 5%.*

Пункты 61 и 62 ч.1 ст.26 Закона № 218-ФЗ применяются также к объектам индивидуального жилищного строительства, созданным на основании разрешения на строительство.

**Установлены пределы правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них.**

Соответствующие изменения внесены в ст.40 Закона № 218-ФЗ (части 13-15).

Представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

- 1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие указанным документам исключительно в отношении площади объекта недвижимости, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений и машино-мест.

При этом, *в силу ч.15 ст.40 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 202-ФЗ проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления* о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома) *государственным регистратором прав не осуществляется.*

Таким образом, на органы местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, **возложена ответственность** за содержание необходимых для кадастрового учета документов, в том числе, наличие противоречий в сведениях об объекте капитального строительства, указанных в разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, проектной документации, акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки помещений, сведениям о таком объекте, приведенным в техническом плане.

В связи с изложенным просим обеспечить оперативное изучение кадастровыми инженерами положений Закона № 202-ФЗ, осуществлять контроль качества подготавливаемых кадастровыми инженерами технических планов с учетом требований Закона № 202-ФЗ.

Кроме того, просим проводить разъяснительную работу с заказчиками кадастровых работ на предмет полномочий на обращение в орган регистрации прав с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и (или) прекращении зарегистрированных в ЕГРН прав на объекты капитального строительства, прекратившие свое существование.

Заместитель руководителя



Е.В. Чернявская