



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

Губернатору Мурманской области

А.В. Чибису

пр. Ленина, д. 75,
г. Мурманск, 183006

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rostreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.10.2020 № 01-8804-06/20

на № от

О методических рекомендациях
по реализации проекта
«Наполнение ЕГРН
необходимыми сведениями»

Уважаемый Андрей Владимирович!

В дополнение к письму Росреестра от 07.08.2020 № 01-6964-ОС/20, в целях реализации совместного плана мероприятий («дорожной карты») по наполнению Единого государственного реестра недвижимости необходимыми сведениями направляем методические документы по следующим вопросам:

выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;
работа с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками;

порядок получения материалов и данных федерального фонда пространственных данных и сведений единой электронной картографической основы;

работа с функционалом публичной кадастровой карты.

В части вопросов компетенции Росреестра координация исполнения совместного плана мероприятий осуществляется руководителем Управления Росреестра по Мурманской области.

Приложение: на 40 л.

О.А. Скуфинский

Рекомендации по работе с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками

Общие положения

1. Рекомендации по работе с перечнями объектов недвижимости с недостающими характеристиками (далее – перечни) разработаны в целях проведения работ по наполнению Единого государственного реестра недвижимости сведениями о характеристиках объектов недвижимости, в том числе необходимых для определения их кадастровой стоимости.

2. Перечни формируются органом регистрации прав в отношении: земельных участков, у которых в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) категория земель отсутствует, не установлена, установлена некорректно¹;

земельных участков, у которых в ЕГРН вид разрешенного использования отсутствует, не установлен, установлен некорректно¹;

зданий, помещений, сооружений, единых недвижимых комплексов, у которых в ЕГРН отсутствуют сведения о назначении¹.

При этом по одним и тем же объектам могут отсутствовать или быть установленными некорректно сразу несколько характеристик.

Обработка перечня

3. Проведение анализа информации, содержащейся в перечне, включает в себя:

идентификацию объектов недвижимости, содержащихся в перечне;
анализ сведений о недостающих характеристиках.

Сбор информации о недостающих характеристиках

4. Мероприятия по сбору информации включают в себя:

анализ правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, имеющих в распоряжении органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее – уполномоченные органы), в том числе архивных, на предмет наличия сведений о характеристиках объектов недвижимости, содержащихся в перечне;

направление запросов в органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в целях получения необходимых сведений и документов (в том числе копий технических паспортов, правоустанавливающих документов и т.п.);

сопоставление содержащихся в перечне сведений:

с имеющейся в распоряжении уполномоченных органов архивной документацией;

документами, полученными от органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

¹ Указываются объекты недвижимости, для которых в ЕГРН отсутствует существенное значение характеристики (например, символ, слова «не установлено» и пр.)

5. В случае отсутствия сведений о категории земель, виде разрешенного использования земельных участков целесообразно принять во внимание следующее:

в соответствии с положениями статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ) отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к одной из установленных Земельным кодексом Российской Федерации категорий земель является обязательным;

согласно части 11 статьи 14 Закона № 172-ФЗ в случае, если категория земель не указана в ЕГРН, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах на земельный участок, принимается решение органа местного самоуправления городского округа или муниципального района об отнесении земельного участка к землям определенной категории в зависимости от цели использования, для которой он предоставлялся с учетом требований части 12 данной статьи;

в соответствии с частью 12 статьи 14 Закона № 172-ФЗ земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов. Земельные участки, расположенные вне границ населенных пунктов, подлежат отнесению к определенной категории земель в зависимости от нахождения земельного участка в определенной территориальной зоне, установленной правилами землепользования и застройки, а при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки – в зависимости от документально подтвержденного фактического использования земельного участка;

согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации право самостоятельного выбора основного и вспомогательного вида использования закреплено за правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных унитарных предприятий;

вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать цели предоставления такого земельного участка, указанной в документе о правах на данный земельный участок, а при отсутствии в данном документе указания на такую цель вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать назначению расположенных на таком земельном участке объектов недвижимого имущества (при наличии).

Направление результатов

6. Результатом мероприятий, указанных в пунктах 4 – 5 настоящих рекомендаций, является:

издание распорядительного акта органа власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об отнесении земельного участка к категории земель, установлении вида разрешенного использования в соответствии с требованиями действующего законодательства;

направление в орган регистрации прав:

документов имеющих в распоряжении органов государственной власти субъекта Российской Федерации, для внесения сведений о характеристиках объектов недвижимости в ЕГРН;

документов, предоставленных органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

сведений (документов) в порядке, установленном статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».