

## **Изменения законодательства коснулись вопросов о дачных, огородных и садовых земельных участках**

С 1 января 2019 года Градостроительный кодекс начал действовать в новой редакции. Изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», коснулись дачных, огородных и садовых земельных участков.

Из действующего законодательства теперь исключены понятия «дачный земельный участок», «дачное хозяйство» и «дачный дом». Они заменены на понятия «садоводство», «садовый дом», «садовый земельный участок», «огородничество» и «огородный земельный участок».

В силу переходных положений закона виды разрешенного использования, отнесенные к садовым и дачным земельным участкам, содержащиеся в ЕГРН, будут считаться равнозначными.

Что касается объектов, которые можно строить на садовых и огородных участках, то согласно статье 3 Закона № 217-ФЗ, на садовом земельном участке разрешено строительство четырех видов объектов: садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Но необходимо учитывать, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (статья 23 Закона № 217-ФЗ).

На огородном земельном участке строительство любых объектов недвижимости запрещено. Аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в Федеральном законе от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», за исключением строительства хозяйственных построек.

Права владельцев земельных участков с уже построенными на участках ранее, а именно - до 1 января 2019 года, хозяйственными строениями и сооружениями сохраняется. Данное обстоятельство учтено Законом № 217-ФЗ в переходных положениях (часть 32 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Важно, что новым Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым.

Порядок данной процедуры определен главой 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 в редакции от 24.12.2018.

## **Представители Управления Росреестра и нотариата приняли участие в конференции Сбербанка в Волгограде**

Участники рынка недвижимости, государственные и некоммерческие организации Волгоградской области встретились на конференции Сбербанка 19 марта.

Такая встреча проходит ежегодно и собирает ведущих застройщиков города, нотариусов, риелторов, представителей юридических фирм, агентств недвижимости, Росреестра и др.

На конференции обсуждались вопросы изменения в законодательстве о регистрации недвижимости, электронные сервисы Росреестра, развитие Единого государственного реестра недвижимости, а также новые сервисы и возможности сервиса «ДомКлик» от Сбербанка.

В работе дискуссионной площадки приняли участие представители Росреестра и Нотариальной палаты.

«Изменения федерального законодательства в области строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, вступающие в действие с 1 июля 2019 года, являются дополнительными мерами, направленными на защиту интересов прав участников долевого строительства» - считает выступивший на конференции заместитель начальника отдела координации и анализа деятельности в учётно-регистрационной сфере областного Управления Росреестра Марк Мигунов.

Спикером от нотариального сообщества Волгоградской области выступил член правления, нотариус города Волгограда Дмитрий Токарев. Он ответил на вопросы, касающиеся регистрации права собственности и сроков регистрации.

Представителям агентств недвижимости нотариус разъяснил порядок предоставления согласий собственников на продажу имущества и нюансы оформления сделок с долями недвижимости.

Участники мероприятия узнали много нового, в том числе по вопросам заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с привлечением кредитных средств.



## **О ДЕЙСТВИЯХ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ**

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление) в 2019 году поступило 72 жалобы на действия (бездействие) арбитражного управляющего.

Управлением в целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) по состоянию на 12.04.2019 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 52 определения об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; составлено 24 протокола об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, составлено 11 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02  
[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

**- Добрый день, в связи со вступившими поправками с 1 января в Градостроительный кодекс РФ многие волжане интересуются вопросом, что разрешено строить на приусадебном участке?**

- Действительно, с 1 января 2019 года Градостроительный кодекс начал действовать в новой редакции. Изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», коснулись дачных, огородных и садовых земельных участков.

Из действующего законодательства теперь исключены понятия «дачный земельный участок», «дачное хозяйство» и «дачный дом». Они заменены на понятия «садоводство», «садовый дом», «садовый земельный участок», «огородничество» и «огородный земельный участок».

В силу переходных положений закона виды разрешенного использования, отнесенные к садовым и дачным земельным участкам, содержащиеся в ЕГРН, будут считаться равнозначными.

Если говорить конкретно об объектах, которые можно строить на садовых и огородных участках, то согласно статье 3 Закона № 217-ФЗ, на садовом земельном участке разрешено строительство четырех видов объектов: садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Но необходимо учитывать, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства (статья 23 Закона № 217-ФЗ).

На огородном земельном участке строительство любых объектов недвижимости запрещено. Аналогичный запрет для огородных земельных участков был также установлен в Федеральном законе от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», за исключением строительства хозяйственных построек.

Права владельцев земельных участков с уже построенными на участках ранее, а именно - до 1 января 2019 года, хозяйственными строениями и сооружениями сохраняется. Данное обстоятельство учтено Законом № 217-ФЗ в переходных положениях (часть 32 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Важно, что новым Законом № 217-ФЗ предусмотрена возможность признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым.

Порядок данной процедуры определен главой 6 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 в редакции от 24.12.2018.

**- Что такое ЕГРН? И какие постройки на садовом участке необходимо будет регистрировать?**

- Единый государственный реестр недвижимости или сокращенно ЕГРН - это единый информационный ресурс, в который в числе прочих вошли все сведения, содержащиеся ранее в Государственном кадастре недвижимости и

Едином государственном реестра прав на недвижимость и сделок с ним (ЕГРП). Что касается регистрации объектов недвижимости, расположенных на садовом земельном участке, то здесь действуют общие для всех объектов недвижимого имущества нормы Гражданского кодекса РФ (пункт 1 статьи 131) и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (пункт 6 статьи 1), согласно которым право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН. Таким образом, регистрировать права необходимо на все объекты недвижимого имущества, расположенные на садовом земельном участке. Опять же поясню, что недвижимое имущество – это капитальные строения, которые невозможно переместить без причинения им существенного ущерба. Проще говоря, это постройки, имеющие фундамент и поэтому прочно связанные с землей. «Легкие» постройки - например, беседки, сараи, теплицы и т.д. по действующему законодательству регистрировать не нужно.

**- Нужно ли разрешение на строительство сарая собственнику у себя во дворе?**

- Нет. Не нужно. Согласно пункту 17 статьи 51 «Градостроительного кодекса» выдача разрешения на строительство жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, на садовом земельном участке не требуется. Но следует знать, что в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС), т.е. жилых домов Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ установлен уведомительный порядок строительства взамен ранее действовавшего разрешительного порядка.

**- Какие документы необходимы для регистрации прав на объекты на приусадебном участке?**

- Если говорить общими словами, то вместе с заявлением в орган регистрации прав необходимо представить документы на сам объект недвижимого имущества и правоустанавливающий документ на земельный участок. Опять же, если права на участок уже зарегистрированы в ЕГРН, то нужно представить только документы на объект недвижимости. С подробным перечнем необходимых документов для государственной регистрации прав и кадастрового учета документов можно ознакомиться на сайте ведомства (<https://rosreestr.ru/>), в круглосуточном режиме по единому многоканальному номеру ведомственного центра телефонного обслуживания: 8-800-100-34-34 или обратившись непосредственно к нам в Управление Росреестра по Волгоградской области. Хотелось бы напомнить, что Управлением ежемесячно проводятся тематические «горячие телефонные линии» по всем вопросам, в том числе регистрации прав и кадастровому учету. Позвонив на «горячую телефонную линию» заявитель может получить консультацию напрямую у специалиста Управления. График «горячих телефонных линий» размещается в разделе «Новости» регионального блока на сайте Росреестра.



## **РОСРЕЕСТР НАПОМИНАЕТ СОБСТВЕННИКАМ О ВОЗМОЖНОСТИ ЗАПРЕТИТЬ ДЕЙСТВИЯ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ ИХ ЛИЧНОГО УЧАСТИЯ**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) напоминает, что каждый владелец недвижимого имущества может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Такая мера, предусмотренная федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости, в частности, на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете на сайте Росреестра, а также при личном обращении в офис Федеральной кадастровой палаты и многофункциональный центр «Мои документы».

В 2018 году Росреестр внес в ЕГРН более 156 тыс. записей о заявлениях о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения права, обременения объекта недвижимости, прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника, в 2017 году – более 207 тыс. таких записей.

Источник: официальный сайт Росреестра

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02  
[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **РОСРЕЕСТР НАПОМИНАЕТ О НЕОБХОДИМОСТИ СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) напоминает о необходимости соблюдения требований земельного законодательства. К нарушениям земельного законодательства относятся в том числе самовольное занятие земельного участка, неиспользование земельного участка в течение установленного законодательством срока или использование такого участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. За такие виды нарушений предусмотрен административный штраф, размер которого установлен Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП). Росреестр осуществляет государственный земельный надзор с целью защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков от действий нарушителей земельного законодательства, а также устранения выявленных нарушений. Соблюдение законодательства при использовании земель способствует их вовлечению в экономический оборот.

С целью выявления нарушений инспекторы по использованию и охране земель Росреестра проводят проверки соблюдения земельного законодательства юридическими, физическими или должностными лицами. Также для выявления признаков нарушения земельного законодательства инспекторами проводятся административные обследования земельных участков, в ходе которых контроль осуществляется дистанционными способами, без непосредственного участия собственников. Для проведения таких мероприятий, в рамках осуществления государственного земельного надзора, Росреестр использует данные дистанционного зондирования Земли (фотосъемка поверхности авиационными и космическими аппаратами).

В случае обнаружения нарушений возбуждается дело об административном нарушении, на основании которого устанавливаются его обстоятельства и выносится решение о назначении административного наказания в виде штрафа.

Размер административного штрафа определяется в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. Он определяется в рублях в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не установлена, КоАП установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей.



## Установленные КоАП размеры штрафов за нарушения земельного законодательства

Вид нарушения	Процент от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение (минимальный размер штрафа)**			Диапазон размера штрафа (если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на котором допущено нарушение), тыс. руб.		
	Граждане	Должностные лица	Юридические лица	Граждане	Должностные лица	Юридические лица
Самовольное занятие земельного участка*	1-1,5 (не менее 5 тыс. руб.)	1,5-2 (не менее 20 тыс. руб.)	2-3 (не менее 100 тыс. руб.)	5-10	20-50	100-200
Использование земельного участка не по целевому назначению	0,5-1 (не менее 10 тыс. руб.)	1-1,5 (не менее 20 тыс. руб.)	1,5-2 (не менее 100 тыс. руб.)	10-20	20-50	100-200
Неиспользование земельного участка	1-1,5 (не менее 20 тыс. руб.)	1,5-2 (не менее 50 тыс. руб.)	3-5 (не менее 400 тыс. руб.)	20-50	50-100	400-700

\* За нарушения, выраженные в самовольном занятии земель, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

\*\* В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

**Источник: официальный сайт Росреестра**

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
 Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
 Евгения Федяшова.  
 Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02  
[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)





## **Проведена "горячая линия" по вопросам кадастровой оценки недвижимости**

Сотрудниками отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области 09.04.2019 проведена телефонная «горячая линия» на тему: «Вопросы по государственной кадастровой оценке». На вопросы ответил начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости.

В ходе горячей линии поступило 3 телефонных звонка по вопросам: «Запланировано ли проведение очередного тура государственной кадастровой оценки земель категории «Земли сельскохозяйственного назначения?»» – 1 звонок, «Кто проводит государственную кадастровую оценку?» – 1 звонок, «Создана ли Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Администрации Волгоградской области?» – 1 звонок. Все звонившие получили исчерпывающие ответы.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02  
[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **Предоставленные лицензии на геодезическую и картографическую деятельность**

С 01.01.2019 года в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области поступило одно заявление от Акционерного общества «ВолгоградНИПинефть» (далее – АО «ВолгоградНИПинефть») на получение лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности. На основании заявления проведены внеплановые документарная и выездная проверки на соответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям.

В результате проведенных проверок АО «ВолгоградНИПинефть» предоставлена лицензия за № 34-00015Ф от 27.03.2019 на следующий вид работ:

- создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02  
[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Управлением Росреестра обобщены сведения о судебной практике в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета объектов недвижимости на территории Волгоградской области за 2018 год.**

Всего в 2018 году с участием Управления рассматривалось в судах 1907 исков (заявлений) по государственной регистрации прав и 104 иска (заявления) по кадастровому учёту объектов недвижимости.

По сравнению с 2017 годом количество исков (заявлений) по государственной регистрации прав уменьшилось на 12%, количество исков (заявлений) по государственному кадастровому учёту, наоборот, увеличилось на 40%.

По-прежнему, в значительной части судебных дел указанной категории Управление принимало участие в качестве третьего (заинтересованного) лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Непосредственно действия Управления являлись предметом 85 судебных споров: в 62 случаях – по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (или 3% от количества всех споров по регистрации прав), в 23 случаях – по государственному кадастровому учёту объектов недвижимости (или 22% от количества всех споров по кадастровому учёту).

Из указанных 85 случаев обжаловались следующие виды действий: в 22 случаях - отказы в государственной регистрации прав и кадастровом учёте; в 19 случаях - приостановление государственной регистрации и кадастрового учёта; в 44 случаях - иные действия (как правило, действия по проведению государственной регистрации прав и кадастрового учёта объектов недвижимости).

В 2018 году действия Управления признаны несоответствующими требованиям законодательства в 1 случае (по государственной регистрации прав), что составляет 1,2 % от количества всех обжалованных действий по регистрации прав и кадастровому учёту.

Относительно судебной практики по рассмотрению требований о прекращении ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество Управление напоминает заинтересованным лицам о том, что ответчиком по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное обременение.

В частности, в 2018 году в судебном порядке рассмотрено требование гражданина к Управлению и Пенсионному фонду РФ о прекращении обременения в виде залога (ипотеки) жилого дома с погашением регистрационной записи об ипотеке, внесенной в Единый государственный реестр недвижимости.

В обоснование заявленных требований истец указал, что на основании договора купли-продажи, заключенного с другим гражданином, он является собственником жилого дома и земельного участка. В связи с оплатой части продажной цены недвижимости за счет средств материнского (семейного) капитала на жилой дом была зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу продавца.

После исполнения сторонами договора купли-продажи своих обязательств обременение не было снято с жилого дома. Впоследствии выяснилось, что

продавец умер, а регистрационная запись об обременении недвижимости в виде ипотеки не погашена.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просил суд снять ограничение (обременение) в виде ипотеки в силу закона с жилого дома, исключить из Единого государственного реестра недвижимости запись об ипотеки в силу закона, установленную в пользу продавца.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные исковые требования, не уделив внимания возражениям Управления и Пенсионного Фонда РФ о том, что требования заявлены к ненадлежащим ответчикам.

Судебная коллегия суда апелляционной инстанции не согласилась с выводом суда первой инстанции, послужившим основанием для удовлетворения иска.

Суд апелляционной инстанции указал, что согласно п.п. 52-53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Согласно указанным разъяснениям государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Между тем, суд первой инстанции, удовлетворяя иск, не учел то обстоятельство, что Управление и Пенсионный Фонд РФ не являются сторонами спорного правоотношения, не допускали нарушения прав и законных интересов истца.

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции отменено с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

**Заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Волгоградской области ЗЕЛЕНКИН Алексей Николаевич**

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)