



## **Основные характеристики объекта недвижимости: «Этажность» и «Количество этажей» в чем разница?**

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости).

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона о регистрации в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

В пункте 14 части 4 статьи 8 Закона о регистрации перечислены основные сведения об объекте недвижимости, к которым относится количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения).

Несмотря на внешнюю схожесть в формулировках, понятия и определения этажности и количества этажей различны.

Под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.

Под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

## **Из квартиры сделать офис? Возможно!**

Сейчас трудно представить, что на первых этажах многоквартирных жилых домов не расположены магазины, салоны и иные учреждения, предоставляющие самые разнообразные услуги. А ведь во многих ранее возведенных многоквартирных жилых домах такие помещения изначально были квартирами, предназначенными для проживания граждан.

Учитывая современные тенденции, жилые помещения, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов все чаще переводят в категорию нежилых помещений. Как же это происходит?

Порядок перевода помещений из одной категории в другую регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), а также законодательством о градостроительной деятельности.

Обязательным условием такого перевода является расположение квартиры на 1 этаже дома. Перевод квартиры выше 1 этажа в нежилое помещение допускается лишь в том случае, если помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Что же необходимо сделать для перевода помещения из статуса жилого в нежилое?

1. Подготовить проект переустройства и (или) перепланировки и оформить согласие собственников на его (ее) проведение (если переустройство (перепланировка) затрагивает часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (например, при устройстве отдельного входа)).
2. Подготовить необходимые документы, перечень которых подробно регламентирован статьей 23 ЖК РФ.
3. Обратиться в уполномоченный орган (районные администрации по месту нахождения объекта недвижимости) или МФЦ за получением государственной услуги о переводе помещения из категории жилого в категорию нежилого.
4. Провести переустройство и (или) перепланировку помещения и получить акт приемочной комиссии. Завершение работ по переустройству (перепланировке) подтверждается актом приемочной комиссии, который является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого.

5. Обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана помещения в форме электронного документа, заверяемого усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера
6. Обратиться с заявлением на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в любой МФЦ, приложив технический план объекта недвижимости.

Решение о внесении изменений в ЕГРН принимается Управлением Росреестра по Волгоградской области по результатам правовой экспертизы представленных документов.



### **Законно ли проводить административные обследования земельных участков без уведомления его владельца.**

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступают обращения от граждан о том, государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области не уведомляют их о проведении административного обследования принадлежащего им земельного участка, проводят административное обследование без участия собственника.

Обращаем внимание граждан, что в соответствии с Правилами проведения административного обследования объектов земельных отношений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.03.2015 № 251, административное обследование земельных участков осуществляется без взаимодействия с их правообладателями и доступа государственных инспекторов на обследуемые участки.

На основании данного Постановления Правительства РФ государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области вправе проводить административное обследование земельного участка без предварительного уведомления его собственника и в его отсутствие.



## **Законно ли содержание домашних птиц и животных на садовом участке?**

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступили обращения председателя СНТ по вопросу проведения проверки и привлечения к ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП РФ (нецелевое использование земельного участка) в связи с содержанием на садовых участках в СНТ домашних птиц и животных (кур, уток, кроликов, коз).

В рамках имеющихся полномочий государственным инспектором Волгоградской области по использованию и охране земель проведены административные обследования указанных в обращениях земельных участков, в результате которых доводы заявителя подтвердились.

Обращаем внимание, что содержание на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, домашних птиц и животных не предусмотрено действующим законодательством.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 на садовом участке допускается выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Иные виды деятельности, в том числе содержание и разведение домашних птиц и животных (кур, уток, кроликов, коз), противоречит целевому использованию земельного участка, являются основанием для проведения внеплановой проверки соблюдения обязательных требований земельного законодательства при использовании земельного участка и привлечения его правообладателя к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Заявителю направлен ответ о том, что по результатам административных обследований принято решение о проведении внеплановых проверок в отношении указанных им земельных участков.



**РОСРЕЕСТР**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Волгоградской области

**С 18 сентября 2020 года сокращен срок присвоения адресов объектам недвижимости**

Правительство РФ опубликовало Постановление Правительства РФ от 04.09.2020 № 1355 с поправками к Правилам присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221.

Среди новшеств отметим сокращение времени на присвоение адреса, теперь эта процедура займет не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления. Ранее срок составлял максимум 18 рабочих дней. Сохранится положение о том, что при подаче документов на присвоение адреса через МФЦ срок исчисляется со дня их передачи в уполномоченный орган.

Согласно поправкам, объектом адресации являются:

здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;

сооружение (за исключением некапитального сооружения и линейного объекта), в том числе строительство которого не завершено;

земельный участок (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства);

помещение, являющееся частью объекта капитального строительства;

машино-место (за исключением машино-места, являющегося частью некапитального здания или сооружения).

Аннулирование адреса объекта адресации осуществляется в случаях:

прекращения существования объекта адресации и (или) снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости, являющегося объектом адресации;

исключения из Единого государственного реестра недвижимости указанных в части 7 статьи 72 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" сведений об объекте недвижимости, являющемся объектом адресации;

присвоения объекту адресации нового адреса.

Аннулирование адреса объекта адресации в случае прекращения существования объекта адресации осуществляется после снятия объекта недвижимости, являющегося этим объектом адресации, с государственного кадастрового учета.

Поправки вступили в силу 18 сентября.

## **«Основные требования законодательства в сфере государственного земельного надзора».**

Государственный земельный надзор – деятельность уполномоченных должностных лиц Росреестра направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства.

Должностные лица Росреестра в рамках государственного земельного надзора осуществляют контроль за соблюдением:

- требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков;
- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;
- требований земельного законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению;
- требований земельного законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства, в указанных целях (за исключением выполнения требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности);
- требований земельного законодательства органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;



- предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме:

- проведения плановых и внеплановых проверок;  
- систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства. Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства осуществляется путем проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, а также в иных формах, предусмотренных земельным законодательством;

- принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства Российской Федерации к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а также в отношении лиц, совершивших нарушения составляются по результатам проверок протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях.

Решения и действия (бездействие) должностных лиц органов государственного земельного надзора могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информацию по вопросам исполнения государственной функции заинтересованные лица могут получить путем направления в Росреестр и его территориальные органы письменных обращений, по телефону, по электронной почте, в ходе личного приема, на официальном сайте Росреестра в сети Интернет ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» ([www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru)).

Почтовый адрес для направления обращений в межмуниципальный отдел по городу Волжскому и Ленинскому району Управления Росреестра по Волгоградской области: 104130, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Р.Зорге, д. 22; адрес электронной почты: [filial35@voru.ru](mailto:filial35@voru.ru); телефон для справок: 8 (8443)31-87-52.