|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сланцевский муниципальный район | До недавнего времени направляли zip-архив заявок на присвоение адресов и изменений вида разрешенного использования земельного участка на адрес электронной почты с сопроводительным письмом на имя директора Сидяйкина Т.В. Ответов приходилось ждать очень долго, иногда отправлять заявки повторно. С декабря месяца указанные заявки сформированы в технокаде по рекомендациям специалистов технической поддержки. Хотелось бы услышать от Росреестра, какие требования нужно выполнять при загрузке заявок на присвоение адресов и изменении вида разрешенного использования в Технокаде для получения положительного решения в срок, установленный законодательством. | В соответствии с частью 5 ст. 32 Закона о регистрации сведения о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в порядке межведомственного информационного взаимодействия с оператором федеральной информационной адресной системыПри этом в силу ч.1 ст. 33 Закона о регистрации в случае, если указанные выше сведения не внесены в ЕГРН, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН.  В целях внесения в ЕГРН сведений об адресе объекта, любое лицо, в том числе представитель органа местного самоуправления, вправе как заинтересованное лицо представить заявление в форме электронных документов и (или) электронных образов документов о внесении в кадастр недвижимости ЕГРН сведений об адресе объекта и приложить соответствующий документ. В заявлении необходимо заполнить реквизит 3.3.: «Внести в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости следующие сведения:» и выбрать графу «об адресе» указав новый адрес объекта, а также указать реквизиты документов, содержащих указанные сведения.В части изменения вида разрешенного использования объекта заявление от заинтересованного лица, в том числе от органа местного самоуправления представляется аналогично:  заполнить реквизит 3.3.: «Внести в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости следующие сведения:» и выбрать графу «содержащиеся в решении (акте) об установлении (изменении) разрешенного использования объекта недвижимости» Форма заявления утверждена Приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 Приложение № 2.  |
| Гатчинский муниципальный район | Порядок восстановления земельных участков под МКД, которые массово были сняты с государственного кадастрового учета  | с 01.03.2008 года до 01.01.2017 новым земельным участкам, поставленным на государственный кадастровый учет, но не прошедшим до конца процедуру регистрации права присваивался статус «временный». Если до 01.03.2022 владелец так и не зарегистрировал права на участок, ему присваивается статус "аннулированный", а запись о таком объекте в ЕГРН становится "архивной". Таким образом, с кадастрового учета были сняты земельные участки, на которые не была осуществлена государственная регистрация права.Земельные участки со статусом «временный» не снимались с кадастрового учета в случае, если из имеющихся в распоряжении органа регистрации документов можно было установить, что право на данный земельный участок возникло в силу закона. Например земельные участки сформированные под МКД. В каждом конкретном случае Управление готово предметно проанализировать все данные. Для этого на адрес электронной почты Отдела повышения качества данных ЕГРН kadurs@r47.rosreestr.ru следует направить кадастровый номер снятого с учета земельного участка и кадастровый номер многоквартирного дома находящегося на нем. Присвоение сведениям о земельном участке статуса "архивные" не препятствует проведению в дальнейшем кадастровых работ в целях оформления прав на соответствующий земельный участок. |
| Бокситогорский муниципальный район  | 1. часто регистрируется право собственности за исполнительно-распорядительным органом (в нарушение Гражданского кодекса РФ) – Администрацией вместо соответствующего муниципального образования (например, в отношении объектов 47:18:0601001:511, 47:18:0140001:305), в связи с чем постоянно возникают вопросы с корректностью налогообложения;2. необоснованные отказы в совершении регистрационных действий (очевидно, из-за невнимательности), например, отказ в регистрации по КУВД 001/2022-55041397, -55043923, - 55049354 (регистрация права муниципальной собственности в соответствии с областным законом Ленинградской области от 20.12.2007 № 185-оз "Об утверждении перечней имущества, передаваемого от муниципального образования Бокситогорский муниципальный район Ленинградской области в муниципальную собственность муниципального образования Бокситогорское городское поселение Бокситогорского муниципального района Ленинградской области"). Основание для отказа – отсутствие объектов в областном законе, несмотря на то, что объекты в законе поименованы (строки 1074, 1081, 1084 приложения 2 областного закона);3. аварийное завершение заявки, в связи с чем заявка подается повторно;4. нарушение регламентных сроков совершения регистрационных действий, например, по заявкам КУВД-001/2022-55052418, - 55051596;5. отказ в регистрации по муниципальному контракту, заключенному по 44-ФЗ, изготовленному в электронной форме и подписанному ЭЦП сторон (не в бумажном виде);6. необоснованная приостановка по образованию земельного участка КУВД 001/2022-49994483, разрешенная путем подачи ранее поданного документа повторно с обоснованием причин неправомерного приостановления; первичный отказ по причине подачи пакета в новой версии 09 вместо старой версии 06 (КУВД 001/2022-48440075). | 1. Осуществление государственной регистрации прав происходит на основании заявления, которое должно формироваться в соответствии с требованиями законодательства и по форме Приказов Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 и от 23.06.2020 N П/0210

В графе «сведения о правообладателе» должны быть указаны данные лиц, в отношении которых должны быть осуществлены регистрационные действия. Если представителем ОМС подается заявление о регистрации муниципальной собственности, то при заполнении сведений о правообладателе должно быть указано не «Администрация Бокситогорского муниципального района….», а «Муниципальное образование….»**Пример НЕправильно представленного заявления:****Пример ПРАВИЛЬНОГО заполнения заявления:**1. По указанным заявлениям регистраторами были приняты решения о возврате документов без рассмотрения. Новые обращения КУВД-001/2022-56741419, КУВД-001/2022-56743164, КУВД-001/2022-56743245 взяты на контроль, регистрация осуществлена.
2. Аварийное завершение заявки происходит в связи с наличием технических проблем с обработкой в ФГИС ЕГРН.
3. КУВД-001/2022-55052418, [КУВД-001/2022-55051596](http://ppoz-service-bal-01.prod.egrn:9001/#/books/kuvd/record/%D0%9A%D0%A3%D0%92%D0%94-001%2F2022-55051596) – заявления об исправлении технической ошибки (указана местная система координат, необходимо указать МСК 47). Дата исполнения по регламенту 13.12.2022.

Обращение по техническим причинам не удается обработать. «Зависло» на стадии «Загрузка протокола проверок». 1. В связи с отсутствием номера обращения, проанализировать причины отказа не представилось возможным.
2. Письмом от 21.11.2022 № 18-10151-ТГ/22, направленным в саморегулируемые организации кадастровых инженеров, Росреестром доведена следующая информация:

«В связи с возникновением технических сложностей Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии информирует о необходимости при формировании межевого плана земельного участка в форме электронного документа использовать XML-схему версии 06 (МР\_v06), размещенную на официальном сайте Росреестра в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Деятельность» (подраздел «Государственные услуги и функции», рубрика «Ведение ЕГРН», подрубрика «XML-схемы»). О возможности использования новой XML-схемы версии 09 (MP\_v09\_R02), ранее размещенной на официальном сайте Росреестра в информационно телекоммуникационной сети «Интернет», будет сообщено дополнительно» |
| Бокситогорский муниципальный район (дополнения) | 1. По поводу замечаний Росреестра о согласовании схем с комитетом по природным ресурсом ЛО.Письмом КПР ЛО от 27.04.2018 №02-6446/2018 комитет проинформировал все ОМСУ о принятом распоряжении КПР ЛО от 26.04.2018 №641 о необходимости согласования схем с соответствующими лесничествами (сотрудники ЛОГКУ "Ленобллес" получили соответствующие доверенности).2. Нарушение регламентных сроков совершения регистрационных действий по заявке КУВД-001/2022-56017581.3. Возврат по муниципальному контракту в эл. форме, заключенному по 44-ФЗ (КУВД 001/2022-44069662, 43552862) – вопрос администрации МО "г. Пикалево";4. Возврат прекращения аренды по КУВД-001/2022-55547787. Договор аренды заключен в отношении нескольких объектов. Доп.соглашением от 1.10.2022 исключен объект из предмета договора (п. 1 доп.соглашения), в связи с изменением арендуемой площади изменен размер арендной платы (п.2 доп.соглашения). Доп.соглашение зарегистрировано. Аренда в отношении исключенного из договора объекта не прекращена. | 1. Согласно статье 3.5 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) при образовании земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, схема расположения подлежит согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области лесных отношений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 статьи 3.5 Закона N 137-ФЗ.

Данным органом на территории Ленинградской области является Комитет по природным ресурсам Ленинградской области. Однако, приложенная в Обращение № [КУВД-001/2022-56333829](http://ppoz-service-bal-01.prod.egrn:9001/#/books/kuvd/record/%D0%9A%D0%A3%D0%92%D0%94-001%2F2022-56333829) схема расположения земельного участка согласована иным лицом, а именно главным лесничим ЛОГКУ «Управление лесами Ленинградской области». В данном случае необходимо прикладывать документ, подтверждающий полномочия лица, согласовывающего схему расположения земельного участка, чего сделано не было. 1. Регламентный срок обработки обращения от 14.12.2022 № КУВД-001/2022-56017581 об устранении реестровой ошибки был нарушен в связи с имеющимися техническими проблемами при его обработке. Решение по данному решению принято, обработка завершена 23.12.2022.
2. Обращения КУВД-001/2022-44069662, КУВД-001/2022-43552862 о регистрации перехода права собственности в связи с заключением муниципального контракта по приобретению квартир были представлены в орган регистрации в форме электронных документов.

Требования к формату документов, представляемых в электронной форме установлены приложением 5 Приказа Росреестра от 19.08.2020 N П/0310. Согласно абзаца 3 данного документа:Необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, направляемые в форме электронных документов, представляются в одном из следующих форматов:- в виде файлов в формате XML-документов, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;- в виде файлов в формате PDF/A-документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла, созданных с использованием специализированного программного обеспечения;- в виде электронных образов документов в формате PDF.Представленный в вышеуказанных обращениях Муниципальный контракт был составлен в формате [DOCX](http://ppoz-filestorage-bal-01.prod.egrn:12088/BC-2022-10-05-726487/5b3ff2c5-b58a-4075-90e6-c5a2d19c80ec/ZIP_ENTRY/), что не соответствует требованиям к формату, установленному Приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310. Документы представленные в электронной форме в формате, не соответствующем установленному возвращаются без рассмотрения в силу п.1 ст. 25 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ. Дополнительно отмечаем, что соблюдение необходимого формата документов не является единственным требованием к представляемым в орган регистрации документам. В силу частей 8 и 9 статьи 21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ: - Документы, представляемые в форме электронных документов, должны подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.- Документы, представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.Электронный документ - это документ, созданный в электронной форме без предварительного документирования на бумажном носителе, подписанный электронной подписью в установленном порядке (абз. 5 п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 57).Электронный образ документа (электронная копия документа, изготовленного на бумажном носителе) - это переведенная в электронную форму с помощью средств сканирования копия документа, изготовленного на бумажном носителе, заверенная электронной подписью в установленном порядке (абз. 4 п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 57).Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае представления заявления о регистрации прав в связи с совершенной им с физическим или юридическим лицом сделкой, в форме документа на бумажном носителе осуществляет перевод документа в форму электронного образа документа путем сканирования и заверяет УКЭП уполномоченного должностного лица такого органа. Изготовленный должностным лицом органа государственной власти или органа местного самоуправления электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе (ч. 2.1. ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).Из вышеизложенного следует: - при представлении в орган регистрации Муниципального контракта (либо иной сделки, совершенной ОГВ или ОМС с физическим или юридическим лицом) в виде электронного документа, такой договор должен содержать УКЭП каждой из сторон договора (не только УКЭП ОГВ или ОМС). - при представлении в орган регистрации Муниципального контракта (либо иной сделки, совершенной ОГВ или ОМС с физическим или юридическим лицом) в виде электронного образа документа, такой договор может не подписываться УКЭП физического или юридического лица ТОЛЬКО если электронный образ Муниципального контракта (любого иного договора) сделан с бумажного экземпляра и содержит все подписи сторон сделки. В ином случае будут иметься основания для приостановления государственной регистрации прав в соответствии с п.7 ч.1 ст 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ. 4. Обращение № КУВД-001/2022-55547787 было представлено в отношении объекта с кадастровым номером 47:18:0000000:3903 исодержало просьбу о прекращении аренды в связи с заключением дополнительного соглашения от 01.10.2022 к договору аренды от 21.03.2022. Согласно имеющимся в Управлении документам, предметом договора аренды являются 3 объекта недвижимости: 47:18:0000000:3005, 47:18:0000000:785, 47:18:0000000:3903. При подаче документов в отношении договоров аренды и дополнительных соглашений к ним необходимо учитывать особенности заполнения заявлений:- заявления должны содержать просьбу о регистрации сделки (либо договора аренды либо соглашения о его изменении) так как в силу ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), статьи 609 Гражданского кодекса РФ, статьи 26 Земельного кодекса РФ государственной регистрации подлежит именно договор, а не обременение, которое возникает в связи с его заключением. Особенностью заполнения заявления при государственной регистрации договора аренды либо дополнительного соглашения к нему является проставление знака "V" в реквизите 6 заявления в графе "сделки об отчуждении объекта недвижимости или об ограничении (обременении) права". При этом необходимо указывать вид сделки, например, «договор аренды», «дополнительное соглашение к договору аренды».  Образец НЕправильного заполнения заявления: Образец правильного заполнения заявления: - В случае если предметом договора аренды являются несколько объектов недвижимости, должно представляться одно заявление (п.3 Приложение N 4 к приказу Росреестра от 19.08.2022 № П/0310). При этом в реквизите 4 заявления указываются все объекты, в отношении которых заключен договор аренды. Соответственно при регистрации дополнительных соглашений к договорам аренды, заключенным в отношении нескольких объектов необходимо указать просьбу о регистрации сделки – соглашения об изменении условий договора аренды и указать все объекты которые являются предметом договора аренды (включая объекты, которые исключаются из предмета договора либо включаются в него).  Пример заполнения заявления о регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, предметом которой являются несколько объектов недвижимости: В описываемой в вопросе ситуации при принятии решения о государственной регистрации дополнительного соглашения от 01.10.2022 государственным регистратором, в том числе при причине неправильно заполненного заявления, не установлен факт того, что предметом договора аренды является несколько объектов недвижимости. В связи с чем осуществлена только государственная регистрация сделки – дополнительного соглашения, но не осуществлено погашение аренды по объекту 47:18:0000000:3903. На сегодняшний день согласно данным ФГИС ЕГРН запись об аренде в отношении объекта 47:18:0000000:3903 погашена.  |