



АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА
ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

УКАЗ
ВРЕМЕННО ИСПОЛНЯЮЩЕГО ОБЯЗАННОСТИ ГУБЕРНАТОРА
ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Об утверждении особенностей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и выполнения комплексных кадастровых работ на территории Запорожской области, выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

«20» 09 2023

№ 328-У

В целях установления особенностей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и выполнения комплексных кадастровых работ на территории Запорожской области, выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, на основании статей 21 и 34 Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», пункта 3 части 2 статьи 4 Федерального закона от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации», Программы социально-экономического развития Донецкой Народной республики, Луганской Народной республики, Запорожской области и Херсонской области, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.04.2023 № 1019-р, руководствуясь Указом Президента Российской Федерации от 04.10.2022 № 707 «Об исполняющем обязанности Губернатора Запорожской области»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить особенности внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и выполнения комплексных кадастровых работ на территории Запорожской области, выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, согласно Приложению 1 к настоящему указу.

2. Настоящий указ подлежит опубликованию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Губернатора Запорожской области: <https://adm.zo.gov.ru/>

3. Контроль за исполнением настоящего указа возложить на Председателя Правительства Запорожской области.

4. Настоящий указ вступает в силу со дня его опубликования.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Запорожской области

Е.В. Балицкий

Особенности внесения в Единый государственный реестр
недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости
и выполнения комплексных кадастровых работ на территории Запорожской
области, выявления правообладателей ранее учтенных объектов
недвижимости

1. Настоящий документ устанавливает особенности внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости и выполнения комплексных кадастровых работ на территории Запорожской области, выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, указанных в подпунктах 2, 3 пункта 3 Указа временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 15.03.2023 № 27-у (далее – РУОН), и включение в реестровые дела объектов недвижимости содержащих такие сведения документов, в том числе указанных в подпункте 1 пункта 3 Указа временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 15.03.2023 № 27-у, осуществляется по инициативе органа регистрации прав (далее – массовый порядок) или по заявлению заинтересованного лица при его обращении в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), с учетом особенностей, установленных подпунктом 3 пункта 7, пунктом 8 Указа временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 15.03.2023 № 27-у (далее – заявительный порядок).

3. Для внесения в ЕГРН сведений о РУОН в массовом порядке осуществляется преобразование путем сканирования подлежащих включению в реестровые дела документов в форме документов на бумажном носителе в электронные образы таких документов (далее также – сканирование), а также подготовка электронных документов, содержащих текстовые сведения о РУОН. Сканирование документов на бумажном носителе осуществляется в том числе в отношении переданных органами государственной власти Запорожской области или организациями, осуществлявшими хранение таких документов, территориальному органу Росреестра или публично-правовой компании «Роскадастр» (далее – ППК «Роскадастр») правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов; подготовленных до 01.01.2023 документов технической инвентаризации и государственного технического

учета, в том числе технических паспортов зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест; подготовленной до 01.01.2023 землеустроительной документации, содержащей сведения о местоположении границ и иных характеристиках земельных участков, а также документов, полученных в порядке, установленном пунктом 3 части 2, частями 4 и 4.1 статьи 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ), в ходе выполнения комплексных кадастровых работ (далее – ККР) и (или) выполнения мероприятий по выявлению правообладателей РУОН.

Сканирование документов на бумажном носителе, предусмотренных в настоящем пункте, осуществляется в отношении документов, содержащих последние на день проведения такого сканирования сведения о характеристиках объектов недвижимости.

Электронные документы, содержащие текстовые сведения о РУОН, подготавливаются в формате XML.

Сканирование бумажных документов и подготовка электронных документов может предшествовать выполнению ККР, выявлению правообладателей РУОН или обследованию технического состояния объектов недвижимости и подготовке отчетов (заключений) о результатах проведенных обследований на территории Запорожской области или осуществляться одновременно с выполнением указанных мероприятий.

Подготовку электронных образов бумажных документов и электронных документов в формате XML осуществляет ППК «Роскадастр» за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Подготовка электронных образов указанных в пункте 2 настоящего Указа бумажных документов, создание электронных документов, содержащих сведения о РУОН, осуществляется в отношении всех объектов недвижимости, указанных в таких документах, а в случае их подготовки одновременно с выполнением ККР – в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории выполнения ККР, вне зависимости от состояния этих объектов недвижимости и присутствия (проживания) правообладателя (правообладателей) этого объекта на территории Запорожской области. В случае если документ технической инвентаризации и государственного технического учета содержит сведения о нескольких объектах, являющихся объектами недвижимости (в том числе о нескольких основных объектах и (или) вспомогательных объектах или хозяйственных постройках, или о помещениях, машино-местах, являющихся объектами вещных прав или ограничений прав), либо землеустроительная документация содержит сведения о нескольких земельных участках, в отношении каждого такого объекта недвижимости или земельного участка создается отдельный электронный документ.

5. Помимо предусмотренных статьей 8 Федерального закона № 218-ФЗ сведений об объекте недвижимости в электронном документе указываются:

сведения о документе (реквизиты), на основании которого внесены сведения об определенном объекте недвижимости как о РУОН;

сведения о виде разрешенного использования земельного участка (земельных участков) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – классификатор видов разрешенного использования), на основании решения уполномоченного органа государственной власти Запорожской области или органа местного самоуправления муниципального образования в пределах границ Запорожской области об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка (земельных участков) классификатору видов разрешенного использования (либо, «на основании решения, предусмотренного пунктом 3, 6 статьи 6 Указа временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 30.05.2023 № 127-у, если иное не предусмотрено пунктом 7 настоящего Указа, – при наличии сведений о виде разрешенного использования (цели предоставления земельного участка) в сканируемых документах;

сведения о правах, ограничениях прав на объект недвижимости и о правообладателе (в объеме сведений, предусмотренных подпунктами 15 и 16 пункта 22, подпунктами 7 и 8 пункта 28, подпунктами 7 и 8 пункта 31, подпунктом 3 пункта 34, подпунктами 8 и 9 пункта 37, подпунктами 3 и 4 пункта 40 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее – Порядок ведения ЕГРН), – при наличии таких сведений в документе.

Внесение в электронный документ сведений об объекте недвижимости осуществляется на русском языке. При необходимости, ППК «Роскадастр» подготавливает документы, содержащие перевод на русский язык документов, составленных на украинском языке, в соответствии с подпунктом 3 пункта 7 Указа временно исполняющего обязанности Губернатора Запорожской области от 15.03.2023 № 27-у.

Электронные документы, электронные образы бумажных документов и в случае их подготовки – документы, содержащие перевод на русский язык документов, составленных на украинском языке, заверяются УКЭП должностного лица ППК «Роскадастр».

6. При подготовке электронных документов и электронных образов документов допустимо установление органом регистрации прав приоритетов в части видов объектов недвижимости, территории расположения объектов недвижимости, исходя из решений уполномоченных органов государственной власти Запорожской области о выполнении ККР или выявлении правообладателей РУОН на определенной территории Запорожской области.

7. Заявление о внесении в ЕГРН сведений о РУОН может быть представлено должностным лицом ППК «Роскадастр» в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ. В случае, если заявление о внесении в ЕГРН сведений о РУОН представлено ППК «Роскадастр»,

допускается представление одного заявления о внесении сведений о нескольких РУОН.

8. Внесение сведений о РУОН в ЕГРН в массовом порядке осуществляется путем загрузки XML-документов, указанных в пункте 2 настоящего Указа, и помещения в реестровые дела электронных образов бумажных документов, содержащих такие сведения, в том числе правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов, документов о предоставлении или передаче иным образом на законном основании объекта недвижимости определенному лицу, иных документов, указанных в пункте 2 настоящего Указа.

При внесении сведений о РУОН допускается формирование в кадастре недвижимости ЕГРН уполномоченным должностным лицом ППК «Роскадастр» предусмотренных пунктом 5 Порядка ведения ЕГРН данных об определенном объекте недвижимости в виде электронного документа для его последующего подписания УКЭП уполномоченного должностного лица органа регистрации прав (или УКЭП органа регистрации прав).

При внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках в массовом порядке в ЕГРН указывается вид разрешенного использования таких земельных участков, который соответствует классификатору видов разрешенного использования без принятия решения органа государственной власти или органа местного самоуправления, указанного в пункте 4 настоящего Указа, в случае если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки, предусмотрены правила о соответствии видов разрешенного использования ранее учтенных земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

9. При внесении в ЕГРН сведений о РУОН в массовом порядке или в заявительном порядке осуществляется проверка предусмотренных пунктом 5 Порядка ведения ЕГРН данных на наличие в ЕГРН записи (сведений) о соответствующем объекте недвижимости с целью исключения внесения дублирующих сведений или записей (дублирующие данные не подлежат внесению в ЕГРН, при этом допускается дополнение записи ЕГРН об объекте недвижимости сведениями из дублирующих данных).

10. ККР выполняются на территории Запорожской области с учетом особенностей, установленных настоящим Указом.

11. Заказчиками выполнения ККР являются уполномоченный орган государственной власти Запорожской области, исполнителем таких работ – ППК «Роскадастр».

ККР могут выполняться до внесения в ЕГРН сведений о РУОН, а также при отсутствии на дату заключения государственного контракта на выполнение ККР документов, необходимых для выполнения ККР, в том числе документов, подтверждающих отнесение объекта недвижимости к РУОН.

При выполнении ККР вне зависимости от наличия или отсутствия в ЕГРН сведений о РУОН обеспечивается взаимодействие заказчика и исполнителя ККР с органами местного самоуправления и правообладателями объектов недвижимости с целью реализации положений пункта 3 части 2, частей 4 и 4.1 статьи 42.6 Федерального закона № 221-ФЗ, получения и сканирования предоставленных указанными лицами документов, содержащих сведения об объектах недвижимости, о правах и правообладателях таких объектов недвижимости. ППК «Роскадастр» изготавливает электронные образы предоставленных органами местного самоуправления или правообладателями РУОН документов и заверяет такие электронные образы УКЭП должностного лица ППК «Роскадастр», при этом правообладателям объектов недвижимости возвращаются оригиналы документов.

Сведения об указанных в части 4.1 статьи 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ ранее учтенных объектах недвижимости подлежат внесению в ЕГРН до подготовки и утверждения карты-плана территории, являющейся результатом выполнения ККР.

Также ККР могут выполняться одновременно с выполнением уполномоченными органами государственной власти Запорожской области или органами местного самоуправления мероприятий по выявлению правообладателей РУОН и (или) проведением обследования технического состояния объектов недвижимости и подготовкой отчетов (заключений) о результатах таких обследований.

12. Наряду с предусмотренными статьями 42.7 и 42.10 Федерального закона № 221-ФЗ опубликованием, размещением и направлением извещения о начале выполнения ККР, о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, такие извещения размещаются также на официальном сайте ППК «Роскадастр» и (или) на официальном сайте филиала ППК «Роскадастр».

13. При подготовке карты-плана территории по результатам ККР ППК «Роскадастр» осуществляет перевод на русский язык документов, составленных на украинском языке и предоставленных правообладателями объектов недвижимости, органами государственной власти Запорожской области или органами местного самоуправления; документы, содержащие перевод на русский язык, заверяются УКЭП должностного лица ППК «Роскадастр».

14. Определение местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (характерных точек контура объекта капитального строительства), местоположения границ (характерных точек границ) земельных участков осуществляется в местной системе координат, установленной для ведения ЕГРН, в соответствии с требованиями к точности и методам определения координат, установленными на основании части 7.4 статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ. Определение площади земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

Согласительная комиссия, предусмотренная частью 1 статьи 42.10 Федерального закона № 221-ФЗ, формируется заказчиком ККР. Председателем согласительной комиссии является уполномоченное должностное лицо органа государственной власти Запорожской области, являющегося заказчиком ККР.

Извещение о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков публикуется, размещается и направляется не менее чем за десять рабочих дней до дня проведения указанного заседания.

Возражения заинтересованного лица, указанного в части 3 статьи 39 Федерального закона № 221-ФЗ, относительно местоположения границ принадлежащего ему земельного участка могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение двадцати календарных дней после дня проведения первого заседания согласительной комиссии.

15. При наличии утвержденной органом местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории или иных документов, на основании которых законодательством Российской Федерации предусмотрено образование таких земельных участков, а также документов, изданных до вступления в силу Федерального конституционного закона в соответствии с законодательством, действовавшим на момент их издания, при выполнении ККР может осуществляться образование земельных участков (за исключением лесных участков), в том числе земельных участков, относящихся к землям общего пользования, территориям общего пользования, земельным участкам общего назначения (в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества), а также земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения.

16. В ходе выполнения ККР уполномоченный орган государственной власти Запорожской области, орган местного самоуправления обеспечивает принятие решения (решений) об установлении соответствия вида разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории выполнения ККР, классификатору видов разрешенного использования, либо об установлении вида разрешенного использования (если в документах отсутствует или невозможно определить вид использования земельных участков). Такое решение может быть принято в виде одного документа в отношении нескольких земельных участков.

Решение органа местного самоуправления (за исключением случаев если в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации и (или) Федеральным законом от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» отнесение земель к категории земель, перевод их из одной категории в другую относится к полномочиям Правительства Российской Федерации или органов

исполнительной власти субъектов Российской Федерации), одновременно может содержать сведения о категории земель отдельного земельного участка или нескольких земельных участков (или земельный участок может быть отнесен к определенной категории земель с учетом установленного соответствия категорий земель). Указанное решение (решения) принимается в виде самостоятельного документа, электронный образ такого документа включается в приложение к карте-плану территории.

Одновременно отдельным актом может быть осуществлено присвоение объектам недвижимости адресов, а также обеспечено внесение таких сведений в государственный адресный реестр. На основании сведений государственного адресного реестра сведения об адресах объектов недвижимости указываются в карте-плане территории. Не осуществляется включение в карту-план территории копий выписок из государственного адресного реестра или копий решений о присвоении адресов.

17. В случае расположения на территории выполнения ККР прекративших существование (разрушенных) объектов капитального строительства сведения о таких объектах включаются в карту-план территории с указанием их местоположения в границах земельного участка (контура), площади застройки (для сооружений), количества этажей (при наличии возможности определить их количество), адреса (описания места нахождения), при наличии документов и сведений в них – ранее присвоенный государственный учетный номер. Такие объекты на схеме границ земельных участков отображаются специальным условным знаком (условный знак определяется ППК «Роскадастр» самостоятельно и указывается в пояснениях (легенде) к схеме границ земельных участков). Сведения об указанных объектах вносятся в ЕГРН с присвоением им статуса «архивный» ввиду прекращения их существования.

Сведения об объектах недвижимости, указанных в части 4.1 статьи 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ и расположенных на территории выполнения ККР, включаются в карту-план территории в качестве сведений о РУОН. Направление таких сведений в органы власти, указанные в части 4.1 статьи 42.1 Федерального закона № 221-ФЗ, не осуществляется.

18. Заявление о государственном кадастровом учете или о внесении сведений о РУОН на основании карты-плана территории, утвержденной уполномоченным органом государственной власти Запорожской области, в орган регистрации прав представляет уполномоченный представитель ППК «Роскадастр» без доверенности от заказчика ККР.

19. Выявление правообладателей РУОН на территории Запорожской области осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Указом.

20. Предусмотренные пунктом 2 части 2 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ запросы в органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации, осуществлявшие на территории Запорожской области учет и регистрацию прав на объекты недвижимости, в целях

получения сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, которые могут находиться в архивах и (или) в распоряжении таких органов, организаций, направляются при наличии необходимости.

21. В случае если правообладателем РУОН были предоставлены документы, необходимые и достаточные для подготовки решения о выявлении правообладателя РУОН, уполномоченным органом не осуществляются:

направление запросов в указанные в пункте 20 настоящего Указа или в части 4 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ органы или организации;

размещение проекта решения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте муниципального образования, на территории которого расположен соответствующий РУОН;

направление проекта решения лицу, выявленному в порядке, предусмотренном статьей 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, в качестве правообладателя РУОН.

22. В случае если правообладателем РУОН не были предоставлены документы, необходимые и достаточные для подготовки решения о выявлении правообладателя РУОН, проект решения о выявлении правообладателя РУОН подготавливается с учетом имеющихся документов, в том числе полученных по запросам, указанным в части 4 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, или сведений и документов о РУОН, правах и правообладателях РУОН, имеющихся в распоряжении органа регистрации прав, или полученных в результате выполнения ККР.

Проект решения о выявлении правообладателя РУОН вручается лично лицу, выявленному в качестве правообладателя РУОН, при невозможности вручения лично такому лицу проект решения направляется по адресу электронной почты такого лица (при наличии соответствующих сведений) или направляется почтовым отправлением по месту расположения объекта недвижимости.

23. При выполнении осмотра ранее учтенных зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства предусмотренный пунктом 5 части 6 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ акт осмотра может быть подготовлен в форме бумажного документа.

23. При подготовке проекта решения о выявлении правообладателя РУОН и отсутствии в ЕГРН сведений о таком РУОН наряду с иными сведениями в отношении ранее учтенного земельного участка в соответствии с пунктом 1 части 6 статьи 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ в проекте решения о выявлении правообладателя РУОН указываются категория земель и вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования.