

№ 11 (185) ноябрь

# ЭКОНОМИКА

## И УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### *В НОМЕРЕ*

ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА  
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ  
РАЗНОЕ  
ПО ПРОСЬБЕ ЧИТАТЕЛЕЙ

2013

## Оглавление

### Организация строительства

- О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости. .... 3
- О государственном кадастровом учете здания, ранее поставленного на кадастровый учет как объект незавершенного строительства. .... 25

### Строительные нормы и правила

- Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. .... 28

### Официальные документы

- Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. .... 41

### Разное

- О проекте актуализированного Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» ..... 62
- О порядке учета прямых и косвенных расходов. .... 70
- О формировании резерва предстоящих расходов на оплату отпусков. .... 71

### По просьбе читателей

- Лен, хлопок, шерсть и шелк. .... 72

- Ответы на вопросы ..... 75

## Организация строительства

### **О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости**

1 октября 2013 г., за исключением отдельных положений, вступил в силу Федеральный закон от 23 июля 2013 г. N 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

Согласно внесенным изменениям, межевой план, технические планы и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования представляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Дополнен состав сведений государственного кадастра недвижимости, в частности в него будут вноситься также кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение.

Установлено также, что общедоступные сведения о правах и ограничениях прав на недвижимое имущество, содержащиеся в ЕГРП, считаются внесенными в государственный кадастр недвижимости.

В перечень предоставляемых сведений из государственного кадастра недвижимости включена кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

#### 1.

Основные изменения, внесенные в федеральные законы «О государственном кадастре недвижимости» и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обобщены в Письме Росреестра от 28.08.2013 N 05-0627-АГ

#### **Об изменениях законодательства**

ФГБУ «ФКП Росреестра» в связи с принятием Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» (далее — 250-ФЗ) сообщает следующее.

23.07.2013 Президентом Российской Федерации был подписан 250-ФЗ, который вступает в силу с 1 октября 2013 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки.

Указанный документ внес существенные изменения в Федеральный закон от 22.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) и в Федеральный закон от 21.07.2007 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации).

### **Закон о кадастре**

#### **1. Ведение государственного кадастра недвижимости (далее — ГКН)**

##### **Ст. 4**

1.1. Теперь при ведении ГКН законодатель предписал применять единую государственную систему координат, которая должна устанавливаться Правительством Российской Федерации для использования при осуществлении геодезических и картографических работ. Однако, как установлено частью 5 статьи 47 Закона о кадастре (в ред. 250-ФЗ), для ведения государственного кадастра недвижимости до 1 января 2017 года могут применяться установленные в отношении кадастровых округов местные системы координат. Пересчет сведений государственного кадастра недвижимости из установленных в отношении кадастровых округов местных систем координат в единую государственную систему координат обеспечивает орган кадастрового учета.

##### **Ст. 7**

1.2. Состав сведений ГКН, в части дополнительных характеристик объекта недвижимости, дополнился следующими показателями:

- кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении, если объектом недвижимости является здание или сооружение;
- номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости;
- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение;
- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки), определяемая порядком ведения государственного кадастра недвижимости, и ее проектируемое значение, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- проектируемое назначение здания, сооружения, строительство которых не завершено, если объектом недвижимости является объект незавершенного строительства;
- наименование здания, сооружения, определяемое порядком ведения государственного кадастра недвижимости, при наличии такого наименования;

- сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также сведения об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения о вещных правах на объект недвижимости включаются в состав сведений ГКН в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом общедоступные сведения о правах и об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, будут считаться внесенными в государственный кадастр недвижимости.

#### Ст. 13

1.3. На публичных кадастровых картах, которые ведет орган кадастрового учета в электронной форме, также будут воспроизводиться дополнительные сведения, предоставленные органу кадастрового учета федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления. Состав, перечень таких сведений, порядок и способы их предоставления органу кадастрового учета определяются Правительством Российской Федерации. При этом публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети «Интернет» для просмотра без подачи запросов и взимания платы.

#### Ст. 14

1.4. Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, будут предоставляться органом кадастрового учета по запросам (далее также в настоящей статье — запросы о предоставлении сведений) любых лиц, не только посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, но и с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

1.4.1. Легализован в законе и такой вид предоставления сведений, как кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (до вне-

сения изменений в Закон о кадастре кадастровая справка определялась как иной вид предоставления сведений).

1.4.2. Теперь орган кадастрового учета предоставляет льготным категориям субъектов (они поименованы в 221-ФЗ и специальных федеральных законах) бесплатно все виды сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, за исключением кадастрового плана территории в форме документа на бумажном носителе.

Скорректирована и льготная категория субъектов, имеющих право на бесплатное получение сведений. Так, сведения предоставляются бесплатно также органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации. А вот кадастровым инженерам (вне зависимости от их участия в предоставлении государственных услуг) сведения предоставляются за плату.

Ст. 15

1.5. Изложена в новой редакции статья 15 регулирующая информационное взаимодействие при ведении ГКН.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений:

- 1) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;
- 2) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;
- 3) об установлении или изменении границ населенного пункта;
- 4) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;
- 5) об утверждении правил землепользования и застройки;
- 6) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- 7) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- 8) о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов;
- 9) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (применяется 01.03.2015);
- 10) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

Органы охраны объектов культурного наследия в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия соответствующих решений обязаны направлять в орган кадастрового учета документы, необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений:

- 1) о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или об отказе включить его в данный реестр;

3) об исключении объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

4) об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Орган, осуществляющий ведение государственного лесного реестра, или орган, осуществляющий ведение государственного водного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такие реестры сведений соответственно о лесах, водных объектах направляет в орган кадастрового учета документы, необходимые для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

4. Перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации (далее — порядок информационного взаимодействия).

Нововведением закона является в предусмотренных законом случаях обязательное приложение к документам, направляемым в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия, карты (плана) объекта землеустройства, подготовленную в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 18 июня 2001 года N 78-ФЗ «О землеустройстве». Карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица. При этом срок направления таких документов в орган кадастрового учета будет составлять 6 месяцев.

В случаях, когда приложение карты (плана) объекта землеустройства не предусмотрено — срок направления сведений в орган кадастрового учета составит 5 дней.

В том случае, если сведения не внесены в государственный кадастр недвижимости в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащиеся указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

## 2. Порядок кадастрового учета

### Ст. 16

2.1. В измененном Законе о кадастре исключены положения, которые обязывали орган кадастрового учета при кадастровом учете в связи с изменением, в частности сведений о кадастровой стоимости, уведомлять правообладателя об осуществленном кадастровом учете.

2.2. Кроме того, установлено, что в случае поступления в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете в связи с изменением категории, разрешенного использования, назначения здания (помещения) объекта недвижимости и при этом непоступления соответствующих документов из уполномоченных органа государственной власти или органа местного самоуправления в порядке информационного взаимодействия орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает такие документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе.

Орган кадастрового учета при поступлении заявления о кадастровом учете и представлении заявителем необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для кадастрового учета документов самостоятельно запрашивает иные необходимые в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона для кадастрового учета документы, если такие документы не представлены заявителем по собственной инициативе и обязанность по представлению таких документов не возложена на заявителя в соответствии с настоящим Федеральным законом.

2.3. Также важной новеллой является положения о том, что при осуществлении кадастрового учета на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия или в ином установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке, применяются правила статей 26 и 27 настоящего Федерального закона (основания для отказа и приостановлении).

### Ст. 17

2.3. С 01.10.2013 постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости теперь должны осуществляться в течение восемнадцати календарных дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете (в настоящее время этот срок составляет 20 рабочих дней).

### Ст. 18

2.4. Утратили силу положения Закона о кадастре, которые устанавливали, что кадастровый учет осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости, а в случае расположения объекта недвижимости в границах 2-ух и более кадастровых округов такое место определялось в порядке, установленном органом нормативно- правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

### Ст. 20

Вместе с тем, вводится норма о том, что заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр по месту расположе-

ния объекта недвижимости в пределах кадастрового округа. В случае расположения объекта недвижимости в нескольких кадастровых округах заявление представляется в орган кадастрового учета или многофункциональный центр в любом из таких кадастровых округов.

2.5. 250-ФЗ введена норма о том, что если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением не требуется.

2.6. Дополнен список лиц, которые вправе обратиться за учетом изменений объекта недвижимости. Так наряду с уже имеющейся категорией лиц с 01.10.2013 с заявлениями об учете изменений зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на праве оперативного управления, хозяйственного ведения, доверительного управления или аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), вправе обратиться лица, обладающие этими зданиями, сооружениями, помещениями, объектами незавершенного строительства на указанном праве.

А с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости в связи с изменением сведений об адресе объекта недвижимости и категории земли объекта недвижимости вправе обратиться любые лица.

Ст. 21

2.7. Также с 01.10.2013 межевой план, технический план и подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости акт обследования направляются в орган кадастрового учета в форме электронных документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Ст. 22

2.8. Состав необходимых для кадастрового учета документов дополнен копией документа, подтверждающего в соответствии с законодательством Российской Федерации присвоение адреса объекту недвижимости или изменение такого адреса, запрашивается органом кадастрового учета.

Ст. 23

2.9. Орган кадастрового учета выдает документы по результатам кадастровых процедур в электронном виде, за исключением случаев, если в заявлении указан способ получения документов по результатам кадастровых процедур на бумажном носителе либо заявитель получает их в МФЦ.

Ст. 24

2.10. С 01.10.2013 учет изменений преобразуемого объекта недвижимости или в соответствующих случаях снятие с учета преобразуемых объектов недвижимости осуществляется без заявления одновременно с постановкой на учет образованных из таких объектов недвижимости иных объектов недви-

жимости в случае, если право собственности на все образованные объекты недвижимости возникает в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.11. Увеличен срок временного характера сведений в отношении образованных объектов недвижимости с 01.10.2013 он составит 5 лет. При этом в случае аннулирования и исключения из ГКН сведений об объекте недвижимости, в связи с отсутствием государственной регистрации на такой объект, орган кадастрового учета не направляет документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете объекта недвижимости (за исключением документов, представленных в форме электронных документов) заявителю по почте, а в течение года после исключения сведений из ГКН, по заявлению выдает такие документы на руки заявителю. Если по истечении года заявитель или его представитель не явился в орган кадастрового учета и ему не были выданы лично под расписку документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона вместе с заявлением о кадастровом учете объекта недвижимости, данные документы подлежат уничтожению.

Ст. 25

2.12. В соответствии с 250-ФЗ теперь орган кадастрового учета снимает с учета часть земельного участка, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости в соответствии с частью 9 статьи 47 Закона о кадастре, в случае снятия с учета здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с прекращением их существования.

2.13. Новеллы затронули и постановку на учет многоквартирного дома. Так, орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

2.14. Кроме того, орган кадастрового учета при поступлении в порядке информационного взаимодействия копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляет постановку на учет такого объекта. Данное положение применяется с 01.03.2015.

2.15. Также к нововведениям Закона о кадастре стоит отнести учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, такой учет осуществляется органом кадастрового учета на основании документов, необходимых для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующей зоне, по правилам, установленным порядком ведения государственного кадастра недвижимости. Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при учете части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, приобретают характер кадастровых сведений.

Также, стоит отметить, что в случае государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) вещного права на земельный участок,