



## **Что следует знать о договоре подряда на выполнение кадастровых работ**

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на их выполнение, в котором подробно должны быть указаны все выполняемые кадастровым инженером работы. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ.

Цель договора - подготовить один из документов, необходимых для кадастрового учета недвижимости. Обязательно следует указать какой именно документ (технический или межевой план, либо акт обследования)

должен быть подготовлен кадастровым инженером по результатам проведенных кадастровых работ.

Условие о сроках выполнения работ также является существенным, и без него договор считается незаключенным. Специальных сроков для выполнения кадастровых работ закон не устанавливает, поэтому можно определить их по своему усмотрению с учетом особенностей работ.

Заместитель руководителя Татьяна Кривова отмечает, что действующим законодательством предусмотрена возможность осуществления оплаты услуг кадастровых инженеров в полном объеме только после государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы, при этом заказчики кадастровых работ и кадастровые инженеры не ограничены в выборе вида оплаты за выполнение кадастровых работ. Такие условия также могут быть отражены в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Росреестр не участвует в разрешении спорных моментов в отношениях граждан с кадастровыми инженерами. Выполнение кадастровых работ регулируется законодательством в сфере гражданско-правовых отношений.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **Вступил в силу закон о новых мерах поддержки строительной отрасли**

С 1 мая 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 124-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно новому закону, сокращен до трех рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимости.

Если заявление и необходимые для кадастрового учета и регистрации прав документы были представлены в многофункциональный центр, такие учетно регистрационные действия должны быть осуществлены в срок не более пяти рабочих.

Заместитель руководителя Татьяна Кривова отмечает, что внесенные изменения позволят создать благоприятные условия для оформления прав на объекты недвижимости для граждан и повысить доступность государственных услуг, оказываемых Росреестром.

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **О предстоящих законодательных изменениях в части удостоверения проведенной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве**

С 29.06.2022 вступит в силу новая редакция статьи 28 Закона о регистрации, в которой исключено удостоверение государственной регистрации посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Регистрационные действия будут удостоверяться только выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Как будет выглядеть и что содержать выписка, удостоверяющая государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, соглашений об уступке прав по таким договорам? Будет ли форма такой выписки отличаться от выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве?

Разъясняем, что в связи с принятием Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступающим в силу с 29.06.2022), предусматривающим внесение изменений в части 1 и 2 статьи 28 Закона № 218-ФЗ, Росреестром издан приказ от 31.03.2022 № П/0115 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», которым, в частности, предусмотрено, что в выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, выдаваемую в целях удостоверения осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, включаются сведения об осуществлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, в

том числе вид сделки, документы-основания, дата и номер государственной регистрации сделки.

При этом обращаем внимание, что в такую выписку будут включаться сведения только о том договоре участия в долевом строительстве (дополнительном соглашении к договору участия в долевом строительстве, договоре уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) и, соответственно, об объекте(ах) и участнике(ах) долевого строительства, в отношении которого осуществлена государственная регистрация.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



**Управлением Росреестра по Волгоградской области составлена статистическая информация действий в учетно-регистрационной сфере за период с 11.05.2022 по 17.05.2022**

Статистическая информация действий в учетно-регистрационной сфере за период с 11.05.2022 по 17.05.2022:

- общее количество заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав – 6 799, из них в электронном виде - 3 266, что составляет 48 % от общего количества заявлений;

- общее количество заявлений о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве - 41, из них в электронном виде - 34, что составляет 82,9 % от общего количества заявлений;

- общее количество заявлений о государственной регистрации ипотеки, срок государственной регистрации, по которым не превышает 1 день - 162 (92,5%);

- количество объектов недвижимости, в отношении которых осуществлены государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в рамках Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»): 14 земельных участков и 1 гараж.

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **Росреестром утверждена новая форма технического плана**

15 марта 2022 г. принят приказ № П/0082 «Об установлении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений» (далее – Приказ № П/0082).

Согласно приказу № П/0082 представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации или копий не осуществляется.

Приказом № П/0082 определены случаи, в соответствии с которыми раздел «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа» не включается в технический план.

При подготовке технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 г. здания, сооружения, объекта незавершенного строительства исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей в технический план.

При подготовке технического плана линейного объекта в случае строительства этапами, реконструкции его части, в том числе при переносе части линейного объекта в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в случае сноса его части (участка) или в иных предусмотренных законодательством случаях в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» список координат характерных точек контура линейного объекта или части (участка) линейного объекта допускается указывать не в полном объеме по установленным Приказом № П/0082 правилам.

Приказ № П/0082 вступит в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Заместитель руководителя Татьяна Кривова отмечает, что в течение девяти месяцев с даты вступления в силу Приказа П/0082 для осуществления

государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть представлены технические планы, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера в соответствии с формой и требованиями к подготовке технического плана, действовавшими до дня вступления в силу Приказа № П/0082.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **За 7 месяцев Волгоградский Росреестр зарегистрировал более 200 земельных участков в рамках «Гаражной амнистии»**

Федеральный закон от 05.04.2021 №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о «гаражной амнистии») устанавливает, что до 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в частности, если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях), либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям.

За 7 месяцев реализации Закона о «гаражной амнистии» Управлением Росреестра по Волгоградской области осуществлены учетно-регистрационные действия в отношении 84 гаражей и 221 земельного участка общей площадью 5889 кв. м.

В июле 2021 года в регионе утверждена Дорожная карта (план мероприятий) по реализации Закона о «гаражной амнистии» на территории Волгоградской области.

Указанной Дорожной картой предусмотрено, в том числе, утверждение схем размещения гаражных объектов, являющихся некапитальными сооружениями на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности; обеспечение выполнения кадастровых работ (при необходимости) и комплексных кадастровых работ (при наличии федерального софинансирования) и др. Создан оперативный штаб по решению вопросов, связанных с реализацией Закона о «гаражной амнистии», в состав которого входят представители Управления, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области и комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Управлением регулярно проводятся совещания с органами местного самоуправления, рабочие встречи и консультации с физическими и юридическими лицами (с представителями гаражно-строительных кооперативов, органов местного самоуправления, многофункциональных центров по оказанию государственных и муниципальных услуг; кадастровыми инженерами и т.д.) по вопросам реализации Закона о «гаражной амнистии».



Заместитель руководителя **Татьяна Кривова** отмечает, что применение Закона «о гаражной амнистии» обеспечивается государственными и муниципальными органами на постоянной основе. Ранее Росреестр разработал методические рекомендации, которые помогают разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Также ведомство публикует ответы на часто задаваемые вопросы по реализации положений «гаражной амнистии».

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Росреестром утверждена новая форма декларации об объектах недвижимости**

4 марта 2022 г. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии принят приказ № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объектах недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», который вступит в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Декларация является основанием для регистрации права собственности на объект недвижимого имущества и внесения записи об этом объекте в Единый государственный реестр недвижимости.

Приказом определено, что составление и заверение Декларации в отношении бесхозяйного линейного объекта в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 225 Гражданского кодекса РФ, осуществляется лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов.

Исключена необходимость представления копий правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов при составлении Декларации в отношении объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположен объект недвижимости) при наличии зарегистрированного права на земельный участок или на объект недвижимости, который расположен на таком земельном участке. В Декларации указываются дата и номер государственной регистрации права на такой земельный участок, объект недвижимости.

При составлении Декларации в отношении гаража в случаях, установленных статьей 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Декларация составляется гражданином, использующим такой гараж, при этом допускается указание в Декларации реквизитов решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка или иных документов.

Заместитель руководителя **Татьяна Кривова** отмечает, что *Декларация также может быть использована при государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, так, в случае, если собственник объекта недвижимости не согласен с размером рассчитанной кадастровой стоимости в отношении его объекта, он может в установленном порядке подать Декларацию в специальное бюджетное учреждение, осуществляющее*

*государственную оценку кадастровой стоимости недвижимости, для уточнения данных по своему объекту, существенным образом влияющих на его кадастровую стоимость, например, вид разрешенного использования земельного участка, объем здания, материал стен и т.п.*

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Моб: +7(937) 531-22-98

Е-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Досудебное обжалование – новое направление в контрольной (надзорной) деятельности**

На сегодняшний день в Российской Федерации разработан и применяется механизм досудебного обжалования. С 1 июля 2021 года досудебный порядок стал обязателен для отдельных видов контроля (надзора), с 2023 года — распространится на все виды контроля (надзора). Оспаривание решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц в суде будет возможно только после их досудебного обжалования.

Досудебное обжалование позволяет урегулировать спор между контролируемым лицом (гражданин, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, в отношении которых проведены контрольные (надзорные) мероприятия) и контрольным органом в досудебном порядке, а также обжаловать действия (бездействие) его должностных лиц. Это означает, что если в рамках проверки или другого контрольного (надзорного) мероприятия возникла ситуация, с которой контролируемое лицо не согласно, прежде чем обратиться в суд, необходимо обжаловать принятое решение вышестоящему должностному лицу контрольного органа.

Жалоба подается в электронном виде и должна быть подписана электронной подписью. Жалобу в контрольный орган можно подать через портал «Госуслуги» (<https://knd.gosuslugi.ru/>) и там же отследить все этапы ее рассмотрения. Жалоба будет проверена на наличие оснований для ее принятия к рассмотрению в течение пяти рабочих дней со дня получения. Контролируемое лицо вправе отозвать жалобу в любое время до принятия по ней решения. По итогам рассмотрения жалобы возможно оставление жалобы без удовлетворения либо признание действий (бездействия) должностных лиц органа незаконными, а также отмена принятого решения полностью или частично.

*«Применение механизма досудебного обжалования позволяет, в числе прочего, сократить материальные издержки, а также сэкономить время контролируемых лиц и снизить нагрузку на судебную систему»* - отмечает заместитель руководителя **Татьяна Штыряева**.

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **Представители Волгоградского Росреестра приняли участие Международной научно-практической конференции**

20.05.2022 Управлением Росреестра по Волгоградской области принято участие в Международной научно-практической конференции памяти М.Ф. Медведева «Тенденции развития законодательства о деликтных обязательствах» на базе Волгоградского института управления – филиала РАНХиГС.

Основной задачей мероприятия являлось выявление тенденций развития деликтного законодательства и определение направлений совершенствования правового регулирования деликтных обязательств.

Участие в научной дискуссии приняли научные и педагогические работники, докторанты, аспиранты и студенты ведущих образовательных организаций страны, а также нотариусы, судьи, работники иных организаций, которые на практике сталкиваются с применением законодательства о деликтных обязательствах.

Заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Анна Рагузова выступила с докладом «Практика рассмотрения споров о возмещении вреда, причиненного государственными органами».

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Росреестром утверждена новая форма межевого плана**

14 декабря 2022 г. принят приказ № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Приказ № П/0592), который вступит в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Вступающий в силу Приказ № П/0592 устанавливает требования к подготовке акта согласования местоположения границ земельного участка в виде электронного документа, что позволит проводить согласование местоположения границ участков в электронном виде; случаи, при которых допускается изготовление электронных образов документов с использованием монохромного режима или с использованием полноцветного режима.

Также Приказом № П/0592:

- определены правила подготовки межевого плана в целях осуществления кадастрового учета одновременно в отношении смежных и несмежных земельных участков на основании одного заявления и одного межевого плана;

- уточнены правила подготовки межевого плана при уточнении местоположения границ земельных участков, в том числе обобщен перечень документов, подтверждающих существование границ участков на местности 15 лет и более;

- уточнены случаи, при которых допускается подготовка межевого плана в связи с образованием земельных участков без предварительного выполнения кадастровых работ по уточнению описания местоположения границ исходного участка.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Татьяна Кривова** отмечает, что *в течение девяти месяцев с даты вступления в силу Приказа № П/0592 для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество могут быть представлены межевые планы, подготовленные и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, в соответствии с формой и требованиями к подготовке межевого плана, действовавшими до вступления в силу Приказа № П/0592.*

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **Представители Волгоградского Росреестра приняли участие в совещании с кадастровыми инженерами**

25.05.2022 Управлением Росреестра по Волгоградской области принято участие в совещании с профессиональными участниками кадастровой деятельности, проведенном Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

### **От Управления в совещании приняли участие:**

- Сапега Наталья Алексеевна – руководитель Управления;
- Кривова Татьяна Николаевна – заместитель руководителя;
- Арутюнов Максим Дмитриевич – начальник отдела регистрации объектов недвижимого нежилого назначения;
- Алипов Андрей Сергеевич – начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения;
- Лунева Наталья Владимировна – начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций;
- Крахмалева Виктория Николаевна – начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере.

### **От Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области:**

- Миндигаяс Константин Александрович – директор;
- Баева Елена Васильевна – заместитель директора – главный технолог;
- Ткаченко Валерий Николаевич – начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 1;
- Илюхин Сергей Николаевич - начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 2.

### **От профессионального сообщества – представители Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»:**

- Янковская Светлана Владимировна – кадастровый инженер;
- Десятов Алексей Петрович – кадастровый инженер;

- Обухов Павел Иванович – кадастровый инженер;
- Медведева Ксения Сергеевна – кадастровый инженер;
- Покровская Елена Дмитриевна – кадастровый инженер.

В ходе совещания с профессиональными участниками кадастровой деятельности доведены вопросы, касающиеся осуществления кадастровой деятельности, в том числе законодательные инициативы в сфере кадастровой деятельности и государственного учета:

- повышения качества кадастровых работ;
- снижения решений о приостановлении осуществления государственного учета;
- картографо-геодезического обеспечения ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- деятельности Росреестра в сфере надзора за саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров.

Ответы на вопросы, полученные в ходе совещания с профессиональными участниками кадастровой деятельности, будут способствовать повышению качества документов, подготавливаемых в результате проведения кадастровых работ и снижению количества решений о приостановлении государственного кадастрового учета.

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Проведение собрания кредиторов или отчет финансового управляющего при банкротстве граждан**

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области поступают жалобы на финансовых управляющих в деле о несостоятельности (банкротстве) граждан о непроведении собраний кредиторов в процедуре реализации имущества.

Финансовый управляющий обязан проводить собрания кредиторов для разрешения вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собрания.

Перечень вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собрания кредиторов содержится в Закона о банкротстве (принятие решения об утверждении или об отказе в утверждении плана реструктуризации долгов гражданина; принятие решения об утверждении или об отказе в утверждении изменений, вносимых в план реструктуризации долгов гражданина; принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством об отмене плана реструктуризации долгов гражданина, за исключением случаев, предусмотренных Законом о банкротстве; принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина, за исключением случаев, предусмотренных Законом о банкротстве; принятие решения о заключении мирового соглашения; иные вопросы, отнесенные к исключительной компетенции собрания кредиторов в соответствии с Законом о банкротстве).

Собранием кредиторов может быть установлена определенная периодичность и порядок проведения собраний кредиторов, равно как и объективная необходимость проведения таких собраний для разрешения вопросов, отнесенных к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Для целей раскрытия информации перед кредиторами о результатах проведения процедуры банкротства Законом о банкротстве предусмотрена обязанность финансового управляющего по направлению кредиторам отчета о своей деятельности 1 раз в квартал, а не регулярное проведение собраний кредиторов как при банкротстве юридических лиц.

*«Обязанность по проведению собраний кредиторов в ходе процедуры реализации имущества гражданина-банкрота, при отсутствии вопросов отнесенных к исключительной компетенции собрания кредиторов, у арбитражных управляющих не предусмотрена»* - отмечает руководитель Управления Росреестра по Волгоградской области **Наталья Сапега**.

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Согласие супруга, при регистрации договора аренды**

При осуществлении хозяйственной деятельности при аренде объектов недвижимости стороны нередко сталкиваются с вопросом о необходимости получения согласий сторон договора аренды – арендатора и арендодателя.

В целях единообразной практики применения действующего законодательства Управления Росреестра по Волгоградской области разъясняет.

В силу п. 1 ст. 35 Семейного Кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга (п. 2 ст. 35 СК РФ).

В соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Согласно п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), п.2 ст. 651 ГК РФ, п.3 ст. 35 СК РФ при заключении договора аренды, подлежащего государственной регистрации, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга арендодателя.

При этом, следует учитывать положения п. 1 ст. 36 СК РФ, в соответствии с которым имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

Пунктом 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» установлено, что не является общим совместным имуществом, приобретенное хотя и во время брака, но на личные средства одного из супругов.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством при решении вопроса об отнесении имущества к общей собственности супругов является то, на какие средства (личные или общие) и по каким сделкам (возмездным или безвозмездным) приобреталось имущество одним из супругов во время брака. Приобретение имущества в период брака, но на средства, принадлежавшие одному из супругов лично, исключает такое имущество из режима общей совместной собственности.

Вместе с тем, исходя из выводов, изложенных в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2016 по делу № 304-КГ16-369, необходимость получения нотариально удостоверенного согласия супруга арендатора отсутствует, поскольку не происходит распоряжение общим имуществом супругов и, следовательно, к правоотношениям по заключению договора аренды не применяются положения ст. 35 СК РФ.

Статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) не предусмотрено такого основания для приостановления регистрационных действий как отсутствие согласие супруга.

В соответствии с ч. 5 ст. 38 Закона о недвижимости, п. 62 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), утвержденного Приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 при осуществлении государственной регистрации сделки, совершенной без необходимого согласия супруга, в ЕГРН одновременно с записью о государственной регистрации сделки вносится запись об отсутствии необходимого в силу закона согласия третьего лица.

В соответствии с пунктом 68 Приказа Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права осуществлены на основании сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица, указываются в соответствующем реквизите выписки из ЕГРН.

При этом обращаем Ваше внимание, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о ее совершении (п. 3 ст. 35 СК РФ).

По требованию другого супруга такая сделка может быть признана судом недействительной из-за отсутствия согласия этого супруга, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о таком несогласии (п. п. 1, 2 ст. 35 СК РФ; ст. ст. 166, 173.1 ГК РФ).

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## Статистика Управления Росреестра по Волгоградской области

В Управлении Росреестра по Волгоградской области обобщили статистические данные в учетно-регистрационной сфере за период с 18.05 по 25.05.2022.

- общее количество заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав – 7 530, из них в электронном виде - 3 742, что составляет 49,7 % от общего количества заявлений;

- общее количество заявлений о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве - 37, из них в электронном виде - 27, что составляет 73 % от общего количества заявлений;

- общее количество заявлений о государственной регистрации ипотеки, срок государственной регистрации, по которым не превышает 1 день - 106 (97,3%);

- количество объектов недвижимости, в отношении которых осуществлены государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в рамках Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»): 22 земельных участка и 5 гаражей.

В государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, (далее – ГФДЗ) Управления Росреестра по Волгоградской области находится на хранении 316019 единиц землеустроительной документации, из них 273353 документов открытого пользования.

По состоянию на 20.05.2022 переведено в электронный вид 120324 единицы землеустроительной документации, хранящейся в ГФДЗ, что составляет 44,0% от общего количества документов, подлежащих сканированию.

По состоянию на 25.05.2022 года за весь период работы по направлению – перевод реестровых дел в электронный вид переведено в электронную форму 2 242 901 том реестровых дел (41,38% от общего количества томов реестровых дел, находящихся на хранении в архивах Управления – 5 419 989).

При осуществлении государственного земельного надзора на территории Волгоградской области госземинспекторами Управления по состоянию на 25.05.2022 в рамках применения мер профилактики

правонарушений направлено 70 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства, что на 169,2% больше, чем за аналогичный период прошлого года (26), также проведено 6 профилактических визитов (АППГ-0).

С уважением,  
Балановский Ян Олегович,  
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области  
Mob: +7(937) 531-22-98  
E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)