



**ХЕРСОН
ВИЛЯЕТИ**

**ХЕРСОНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

**ХЕРСОНСЬКА
ОБЛАСТЬ**

**ГУБЕРНАТОР ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ
УКАЗ**

**Об особенностях регулирования отношений
по государственному кадастровому учету
недвижимого имущества, государственной
регистрации прав на недвижимое имущество
на территории Херсонской области**

№ 183-у от «25» 12 2023

Руководствуясь Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области» (далее — Федеральный конституционный закон), Указом Главы Военно-гражданской администрации Херсонской области от 28.09.2022 № 101/1-у «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Херсонской области» (далее – Указ 101/1-у), в целях обеспечения защиты прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, регулирования отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное на территории Херсонской области, достоверности сведений о недвижимом имуществе,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить особенности регулирования отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав

на недвижимое имущество на территории Херсонской области, согласно Приложению к настоящему указу.

2. Настоящий указ вступает в силу со дня его подписания.

3. Контроль за исполнением настоящего Указа возложить на Председателя Правительства Херсонской области (Алексеенко А.А.).

Губернатор Херсонской области

В.В. Сальдо

Утверждено Указом

Губернатора Херсонской области

от 25.12. 2023 г. № 183-У

**Особенности регулирования отношений по государственному
кадастровому учету недвижимого имущества, государственной
регистрации прав на недвижимое имущество
на территории Херсонской области**

1. Установить, что регулирование имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничение таких прав, обременений недвижимого имущества, расположенного на территории Херсонской области, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Указом.

2. Для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее - территориальный орган, орган регистрации прав, ЕГРН), может быть представлена доверенность, выданная нотариусом, осуществляющим свою деятельность в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, а в случае если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества осуществляются на основании заявлений органа государственной власти или органа местного самоуправления может быть представлена доверенность, выданная таким органом, составленная на бланке такого органа, заверенная печатью и подписью руководителя данного органа.

Предоставляемая доверенность в обязательном порядке должна содержать указание государства, на территории которого расположено недвижимое имущество, в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, ограничения таких прав, обременения недвижимого имущества.

3. Установить, что:

1) ранее возникшими правами на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Херсонской области, являются права на объекты недвижимости, которые возникли в соответствии с законом и были зарегистрированы уполномоченными органами или возникли по иным основаниям до вступления в силу Федерального конституционного закона, в том числе

считаются возникшими в соответствии с законом независимо от осуществления такой регистрации;

2) ранее учтенными земельными участками являются земельные участки: в отношении которых до вступления в силу Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области» (далее - Федеральный конституционный закон) на законном основании был осуществлен государственный учет и (или) были зарегистрированы (возникли) права (ограничения прав, обременения земельных участков);

которые до вступления в силу Федерального конституционного закона были предоставлены (переданы иным образом) на законном основании определенному лицу, при условии, что права указанного лица (ограничения прав, обременения земельных участков, установленные в пользу такого лица) не прекращены;

3) ранее учтенными объектами недвижимости (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения) являются объекты, в отношении которых до вступления в силу Федерального конституционного закона на законном основании были осуществлены техническая инвентаризация и (или) государственный технический учет, в том числе в составе иного объекта (для помещений, расположенных в здании или сооружении), и (или) была осуществлена государственная регистрация права на такой объект либо такой объект был предоставлен (передан иным образом) определенному лицу и права на объект считаются возникшими и не прекращены.

4. Выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости и подготовку документов, необходимых для внесения в ЕГРН сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон), а также землеустроительных работ в отношении объектов землеустройства, расположенных на территории Херсонской области, осуществляется исключительно гражданами, состоящими в трудовых отношениях с публично-правовой компанией «Роскадастр», осуществляющей свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр» (далее - Публично-правовая компания).

5. До 01.01.2025 договоры, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением договоров об отчуждении в отношении:

- 1) машино-места;
- 2) жилого помещения;

3) земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

4) жилого дома, садового дома, хозяйственной постройки, гаража, другого объекта, строительство которого допускается на земельном участке, указанном в подпункте 3 настоящего пункта, в том числе в случаях если правообладатели таких

объектов не имеют оформленных прав на земельный участок, на котором они расположены.

Государственным регистратором прав при проведении государственной регистрации прав на основании сделки, подлежащей обязательному нотариальному удостоверению, осуществляется правовая экспертиза, в том числе на предмет соблюдения законности такой сделки и установления отсутствия противоречий между заявляемыми правами и ранее зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для приостановления государственной регистрации прав и (или) отказа в осуществлении такой регистрации, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Несоблюдение нотариальной формы сделок в случаях, предусмотренных законодательством, влечет их ничтожность.

Нотариальное удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1-4 настоящего пункта, требуется в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Положения настоящего пункта не распространяются на сделки по отчуждению недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

6. До 01.01.2025 для целей государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом в орган регистрации прав:

1) наряду с предоставлением для указанных целей технических планов зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест могут предоставляться подготовленные до 01.01.2023 технические паспорта зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений;

2) наряду с предоставлением для указанных целей межевых планов земельных участков может осуществляться предоставление подготовленной до 01.01.2023 землеустроительной документации, содержащей сведения о местоположении границ земельных участков.

7. До 01.01.2026:

1) государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений недвижимого имущества (за исключением государственной регистрации ограничений прав (запретов, арестов) на основании судебных актов и иных решений уполномоченных органов, которые осуществляется в сроки, предусмотренные пунктами 8 - 8³ части 1 статьи 16 Федерального закона) осуществляются органом регистрации прав, его территориальным органом в течение двадцати рабочих дней со дня получения соответствующих документов независимо от формы их представления, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае одновременного их осуществления - в течение тридцати

рабочих дней с указанного дня;

2) заявления и документы, указанные в статье 19 Федерального закона, предоставляются на бумажных носителях и (или) в электронной форме органами государственной власти, органами местного самоуправления в территориальный орган органа регистрации прав, не позднее десяти рабочих дней со дня наступления соответствующего события;

3) в случае если документы, выданные до вступления в силу Федерального конституционного закона, являющиеся основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав составлены на украинском языке и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществленный перевод таких документов на русский язык, территориальный орган обеспечивает перевод на русский язык таких документов. Перевод на русский язык таких документов осуществляется уполномоченными на это должностными лицами территориального органа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью такого должностного лица. Нотариальное свидетельствование перевода таких документов на русский язык или подлинности подписи указанного должностного лица, осуществившего перевод, не требуется. В случае представления заявителем по собственной инициативе документов, содержащих перевод таких документов на русский язык, верность данного перевода должна быть засвидетельствована нотариально. В случае отсутствия перевода представленных документов, такой перевод осуществляется Публично-правовой компанией, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица Публично-правовой компании и верность которого нотариальному свидетельствованию не подлежит. Документы, содержащие перевод на русский язык названных документов, включаются в соответствующие реестровые дела, не предоставляются заявителям и другим органам, кроме случаев предусмотренных законодательством;

4) в случаях, указанных в статье 32 Федерального закона, документы могут быть представлены в срок не более двадцати рабочих дней со дня утверждения (принятия, подписания) соответствующего решения (акта, соглашения) на бумажном носителе и (или) на электронном носителе с сопроводительным письмом (без использования систем межведомственного электронного взаимодействия);

5) в случаях, если в соответствии с законодательством о нотариате заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются нотариусом в территориальный орган, такие заявление и документы могут быть представлены как в электронной форме, так и на бумажном носителе;

6) органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе представлять в территориальный орган, заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемые к нему документы, а также направлять запросы о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в форме документов на бумажном носителе;

7) уведомления, предусмотренные Федеральным законом, направляются

территориальным органом, в форме электронных документов в порядке и способами, установленными органом нормативно-правового регулирования. При отсутствии возможности направления в форме электронного документа указанные уведомления направляются в форме документа на бумажном носителе, а также могут быть получены заявителем непосредственно в территориальном органе;

8) сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются заинтересованным лицам по их запросу в срок, не превышающий двадцать рабочих дней.

8. При обращении физических и юридических лиц в территориальный орган органа регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке или с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета расположенного на нем объекта капитального строительства (либо осуществления одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав), к такому заявлению прилагается решение уполномоченного органа государственной власти Херсонской области или органа местного самоуправления об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, принятому в соответствии с частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», за исключением случаев если иной порядок такого установления не предусмотрен нормативным правовым актом Херсонской области.

9. Многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг при приеме у заявителя заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на бумажном носителе создает электронные образы таких документов путем сканирования и возвращает заявителю при выдаче документов, удостоверяющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию сделки, возникновение, изменение или переход вещных прав, возникновение ограничения права, обременения объекта недвижимости. Указанные электронные образы документов заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица многофункционального центра.

10. До 01.01.2028 условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1) наличие документов о высшем образовании по специальности или направлению подготовки, аналогичного перечню (без учета кодов), утвержденному органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, выданных высшими образовательными учреждениями или документов о высшем образовании по специальности или направлению подготовки, не вошедшие в указанный перечень, и документов о дополнительном профессиональном образовании по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений, выданные организациями, осуществлявшими образовательную деятельность до вступления в силу Федерального конституционного закона;

2) наличие стажа работы по основному месту работы не менее двух лет, на должности по специальности или направлению подготовки, указанным в настоящем пункте, подтвержденный справкой юридического лица

3) успешно сданный теоретический экзамен, подтверждающий наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности.

11. До 01.01.2026 к сдаче теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, допускаются физические лица, постоянно проживающие на территории Херсонской области, со стажем работы по основному месту работы не менее двух лет, на должности по специальности или направлению подготовки, указанные в пункте 10 настоящего Указа, подтвержденным справкой юридического лица, зарегистрированного на территории Херсонской области.

12. До 01.01.2026 выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Херсонской области, может осуществляться гражданином Российской Федерации, состоящим в трудовых отношениях с публично-правовой компанией «Роскадастр», не имеющим непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления, который до принятия Херсонской области в состав Российской Федерации осуществлял трудовую деятельность, связанную с подготовкой землеустроительной документации и документов технической инвентаризации, что подтверждается документально. До 01.01.2026 гражданин, осуществляющий кадастровую деятельность на территории Херсонской области, вправе не являться членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

13. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации Херсонской области, муниципальных образований на территории Херсонской области в отношении недвижимого имущества, права на которое возникают в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» (далее в настоящем пункте - Особенности) осуществляется на основании заявления об осуществлении такого учета и (или) регистрации, поданного уполномоченным лицом, а также выписки соответственно из реестра федерального имущества, реестра имущества Херсонской области, реестра муниципального имущества и декларации об объекте имущества, подлежащем учету в реестре федерального имущества, по форме согласно приложению № 3 к Особенности. При заполнении такой декларации для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении недвижимого имущества, относящегося (подлежащего передаче) в государственную

собственность Херсонской области или в муниципальную собственность муниципальных образований в границах Херсонской области, в указанной декларации указывается на возникновение соответственно права государственной собственности Херсонской области или муниципальной собственности муниципального образования в границах Херсонской области.

14. Установить, что до проведения государственной кадастровой оценки на территории Херсонской области и определения кадастровой стоимости в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости не осуществляется.