**Саратовским кадастровым инженерам рассказали об изменениях законодательства**

**В очередной раз состоялся плановый консультационный семинар по вопросам оборота объектов недвижимости. В ходе семинара эксперты Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Саратовской области осветили актуальные для профессионалов рынка недвижимости темы.**

В качестве спикеров выступили начальник отдела инфраструктуры пространственных данных Кадастровой палаты по Саратовской области **Ирина Иванова**, заместитель начальника отдела обеспечения ведения ЕГРН и нормализации баз данных Кадастровой палаты по Саратовской области **Татьяна Хурчак** изаместитель начальника отдела государственной регистрации земельных участков УправленияРосреестра по Саратовской области **Елена Карапетян.**

Эксперты озвучили множество полезной информации об изменениях в земельно-имущественном законодательстве.

**Ирина Иванова** ознакомила присутствующих с новой формой Графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий и зон с особыми условиями использования территорий, которая вводится с 1 марта 2023 года приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292, и обратила внимание на отсутствие в ее составе раздела «План границ объекта». В отношении населенных пунктов довела до сведения позицию Росреестра о возможности исключения из ЕГРН сведений о границах населенного пункта одновременно с внесением в ЕГРН сведений о новых измененных границах данного населенного пункта, в соответствии с решением органа местного самоуправления, утверждающим Генеральный план.

Кроме того рассказала о возможности предоставления документов для внесения в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями территорий (ЗОУИТ) по заявлению заинтересованного лица – правообладателя зонообразующего сооружения (здания) или его представителя. Форма такого заявления утверждена приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310. В указанном порядке направляются сведения о ЗОУИТ, в отношении которых в настоящее время еще не определен орган государственной власти, уполномоченный на принятие решений об установлении или изменении их границ.

**Татьяна Хурчак**, в свою очередь рассказала о минимальном размере площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого собственника, принимаемый во внимание при регистрации сделок с долями в праве собственности на жилое помещение после 1 сентября 2022 года. В частности, она отметила, что собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника; сделки, заключенные с нарушением указанного правила, являются ничтожными. Однако обратила внимание на следующее: *«Названные положения не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений, при получении материнского капитала».*

Также эксперты остановились на некоторых других профессиональных вопросах учётно-регистрационной сферы. Так **Елена Карапетян** подробно рассказала присутствующим об особенностях оформления прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, документы на которые оформлены до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и расположенные на них объекты недвижимости, а также разъяснила нюансы государственной регистрации прекращения права застройщика на земельный участок под многоквартирным домом.

**Артем Долгирев -** генеральный директор ООО «ГЕО-ГРАФ Эксперт»*,* комментируя выступление спикеров, отметил важность и пользу подобных информационно-разъяснительных мероприятий для профессиональных участников рынка недвижимости.  *«На семинаре было озвучено много информации, полезной для широкого круга владельцев недвижимости, а также профессионального сообщества в целом. Например, для меня было интересно услышать позицию экспертов структур Росреестра об изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства и присвоения ему наименования. На семинаре эксперты дали подробное разъяснение по этому вопросу, обратив внимание на то, что вид разрешенного использования объектов капитального строительства устанавливается в случае наличия такого вида разрешенного использования в правилах землепользования и застройки»*, - подчеркнул он.