

19.11.2018г. с 09-00 до 10-00 в межмуниципальном отделе по городу Волжскому и Ленинскому району Управления Росреестра по Волгоградской области проведена «горячая телефонная линия» по вопросу: «Новое в законодательстве по государственной регистрации прав на недвижимое имущество». На вопросы граждан отвечал зам. начальника отдела В.В. Беллер.

Вопрос: Если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до 04.08.2018 обязан ли застройщик направлять уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство?

Ответ: С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства взамен действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации).

Если до 4 августа 2018г. подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, либо получено разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости. Об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (части 3, 4 статьи 16 Федерального закона № 340-ФЗ). Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (п. 59 части 1 статьи 26 Закона о регистрации).

межмуниципальный отдел
по городу Волжскому и Ленинскому району

Основания для возврата заявлений и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения.

С 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ (далее - Закон). Статьей 25 Закона предусмотрены следующие основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав без рассмотрения, если:

1) представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе исполнены карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в ГИС ГМП и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5) заявление не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п.2 ст.29 Закона возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 Закона, в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 статьи 25 Закона.

В случае, если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.



Порядок направления уведомлений об уничтожении и повреждении геодезических пунктов.

В рамках осуществления полномочий по государственному геодезическому надзору, с целью сохранности пунктов государственной геодезической сети (ГГС), их учета и поддержания в исправном состоянии для использования при выполнении топографических, геодезических и инженерно-изыскательских работ, специалисты Управления Росреестра по Волгоградской области регулярно осуществляют мониторинг состояния геодезических пунктов.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и пользователи земельных участков (например, лица, которым земельный участок принадлежит на праве аренды или ином праве) обязаны сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на таких земельных участках.

Приказом Минэкономразвития РФ от 29 марта 2017 г. № 135 определен порядок уведомлений правообладателями объектов недвижимости, на которых размещены пункты ГГС, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы о случаях повреждения или уничтожения пунктов ГГС. Согласно утвержденному Порядку информация об уничтожении или повреждении геодезического пункта направляется в уполномоченный орган (Управление Росреестра по Волгоградской области) в течение 15 календарных дней со дня обнаружения уничтожения или повреждения пункта одним из указанных в Порядке способов, в том числе: а) в виде бумажного документа посредством почтового отправления; б) в виде электронного документа (электронного образа бумажного документа), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателя, направляемого по адресу электронной почты Управления: 34_upr@rosreestr.ru.

Невыполнение Порядка влечет административную ответственность в соответствии со ст. 19.7 КоАП РФ, а именно предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 100 до 300 рублей; на должностных лиц - от 300 до 500 рублей; на юридических лиц - от 3 тысяч до 5 тысяч рублей.

Главный специалист-эксперт отдела геодезии и картографии Управления Росреестра по Волгоградской области Игорь Шевченко

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02. Эл. почта: pressa@voru.ru

В Управлении Росреестра по Волгоградской области состоялся конкурс на звание «Лучший по профессии» в области государственного земельного надзора

30 октября 2018 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на заседании организационного комитета по проведению конкурса определены победитель и призеры конкурса на звание «Лучший по профессии» в области государственного земельного надзора.

Победителем конкурса признана заместитель начальника Калачевского отдела Ткачева Светлана Валерьевна. Второе и третье места соответственно заняли начальник межмуниципального отдела по городу Камышину, Камышинскому и Ольховскому районам Качурина Татьяна Викторовна и начальник Серафимовичского отдела Яковлева Ирина Юрьевна.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области поздравляет государственных гражданских служащих с убедительной победой, пусть она не будет последней, каждое ваше старание и упорный труд обязательно приведут к новым призовым местам и заслуженным наградам!



РАЗМЕЩЕНИЕ НАБОРОВ ОТКРЫТЫХ ДАННЫХ РОСРЕЕСТРА НА ПОРТАЛЕ «ОТКРЫТЫЕ ДАННЫЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии приступила к публикации наборов открытых данных на портале «Открытые данные Российской Федерации» по адресу: <https://data.gov.ru/>.

В настоящее время на Портале «Открытые данные Российской Федерации» опубликовано 12 наборов открытых данных (<https://data.gov.ru/organizations/7706560536>):

- Перечень государственных услуг и функций Росреестра, информация о которых опубликована в Федеральном реестре государственных и муниципальных услуг (функций) (ФРГУ);
- Перечень обслуживающих пунктов фундаментальной астрономо-геодезической сети;
- Перечень показателей, формируемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ (ФПСР), в том числе показатели о результатах проведенных плановых и внеплановых проверок;
- Перечень региональных отделов ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»;
- Реестр действующих лицензий на осуществление геодезической и картографической деятельности;
- Результаты проверок, проведенных в центральном аппарате Росреестра, органами, осуществляющими контрольно-надзорные функции;
- Статистическая информация об осуществлении Росреестром лицензирования геодезической и картографической деятельности;
- Цифровые топографические карты масштаба 1:1 000 000 (метаданные);
- Цифровые топографические карты масштаба 1:200 000 (метаданные);
- Цифровые топографические карты открытого пользования масштаба 1:10 000 (метаданные);
- Цифровые топографические планы открытого пользования масштаба 1:2 000 (метаданные);
- Цифровые топографические планы открытого пользования масштаба 1:5 000 (метаданные).

В ноябре 2018 года Росреестр планирует дополнительно разместить на Портале не менее 10 наборов открытых данных, в том числе сведения о результатах проведенных Росреестром проверок.

На Портале можно оценить наборы открытых данных Росреестра и направить предложения по раскрытию иных данных, находящихся в

Открытые данные – информация в виде систематизированных данных, организованных в формате, обеспечивающем их автоматическую обработку (машиночитаемые форматы -CSV, XML, JSON, ODS и другие), размещаемые в сети «Интернет» для свободного и бесплатного использования.

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru



Информация о работе комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

08.11.2018 проведено заседание комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее – Комиссия), созданной на территории Волгоградской области при Управлении Росреестра по Волгоградской области в соответствии с Приказом Росреестра от 26.10.2012 № П/491.

С 16.10.2018 по 30.10.2018 от заинтересованных лиц поступило 51 заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по 51 объекту недвижимости. По итогам работы Комиссией отклонено 28 заявлений, по 21 заявлению принято положительное решение и 2 заявления отозваны заявителями.

Информация о проведении заседания Комиссии (протокол и решения) размещена на официальном сайте Управления в сети «Интернет» в разделе «Протоколы и решения заседаний комиссии» «Решения заседаний комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» в соответствии с Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

**Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области
Игорь Ивашевский**

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru



Статья «Судебное оспаривание решений Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается уполномоченным органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке в лице Управления Росреестра Волгоградской области, является постоянно действующим коллегиальным органом.

Деятельность Комиссии регламентируется положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении порядка создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69» (далее – Порядок создания и работы Комиссии).

Законом об оценочной деятельности предусмотрена возможность оспаривания правообладателями или иными заинтересованными лицами результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости являются недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Следует учитывать, что при пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости по требованию заявителя может быть установлена рыночная стоимость такого объекта.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если такие результаты затрагивают права и обязанности этих лиц, органами госвласти, местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде или в Комиссии.

При этом, при оспаривании кадастровой стоимости юридическими лицами о соблюдении досудебного порядка свидетельствует решение Комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости либо документы, подтверждающие факт обращения в Комиссию и нерассмотрения ею заявления в установленный законом срок. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное

обращение в Комиссию не является обязательным.

В последнее время существенно увеличилось количество споров, связанных с кадастровой оценкой объектов недвижимости, в том числе, и в Комиссии. Рассматривая данную категорию споров, Комиссия довольно часто отказывает заинтересованным лицам в пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Судебная практика показывает, что заинтересованные лица зачастую обращаются в судебные органы с требованиями об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной и одновременно с требованиями о признании незаконными решений Комиссии.

Данные требования носят взаимоисключающий характер, поскольку требование об обжаловании решений Комиссии не может быть рассмотрено совместно с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (*п. 5 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»*).

Вместе с тем, законодательством предусмотрена возможность оспаривания органами местного самоуправления решений или действий (бездействий) Комиссии в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности иных лиц, расположенных на территории субъекта РФ или муниципального образования.

При установлении круга лиц, имеющих право участвовать в рассмотрении вопроса об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости, законодательно учтены, в том числе интересы органов местного самоуправления, поскольку кадастровая стоимость представляет собой не объективно существующую безусловную величину, установленную в качестве действительной цены, а их предполагаемую (условную) стоимость, установленную в ходе корректного исполнения законных процедур государственной кадастровой оценки (*Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 №15-П*).

Конституционным Судом РФ было отмечено, что в случае снижения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости у муниципального образования, на территории которого он расположен, может иметься реальный законный интерес, предполагающий возможность органов местного самоуправления самостоятельно оспаривать соответствующее решение Комиссии, принятое по инициативе собственника этого земельного участка, поскольку могут быть затронуты права и законные интересы муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) Комиссии заинтересованными лицами (административными ответчиками) являются Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при котором она создана.

По итогам работы за 9 месяцев 2018 года судебными органами вынесено 54 решения в пользу Комиссии и Управления при рассмотрении административных

исков органов местного самоуправления по вопросам:

- об оспаривании решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, установленной в отчетах об оценке;

- об оспаривании решений Комиссии, принятых по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков в связи с недостоверностью сведений о виде разрешенного использования земельных участков.

В 8 случаях (что составляет 5% от общего количества обжалуемых решений Комиссии), оспариваемые судебные акты вынесены не в пользу Комиссии и Управления.

В ходе рассмотрения судебных дел по оспариванию решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, судебными органами назначается судебная экспертиза на предмет соответствия отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки. Перед экспертом ставится вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой. Результаты проведенной судебной экспертизы служат основанием для вынесения решений судов.

Так, по административным искам Администрации Волгограда об оспаривании решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, судом назначена экспертиза на соответствие отчетов об оценке рыночной стоимости, представленных в Комиссию, требованиям действующего законодательства. Проведенная судебная экспертиза показала соответствие отчетов об оценке нормам законодательства в сфере оценочной деятельности, решениями Волгоградского областного суда Администрации Волгограда отказано в удовлетворении заявленных требований (например, судебные дела: № 3а-339/2018, 3а-252/2018, 3а-261/2018, 3а-262/2018, 3а-264/2018, 3а-287/2018, 3а-720/2017).

Анализируя судебную практику по данному виду споров можно сделать вывод о достаточно высоком проценте (85,7%) решений судов, вступивших в законную силу, которыми решения Комиссии признаны законными и обоснованными.

Вместе с тем, судебная практика свидетельствует, что в случаях выявления судебным экспертом нарушений требований Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, в том числе по несущественным и формальным основаниям, не влекущим изменение рыночной стоимости объекта оценки, суды, тем не менее, приходят к выводу о несоответствии отчетов,

представленных в Комиссию, требованиям действующего законодательства и незаконности принятых Комиссией решений.

Следует отметить, что Порядком создания и работы Комиссии предоставленные соответствующие ей полномочия имеют крайне усеченный характер. Кроме того, в нормативном акте, регулирующем деятельность Комиссии, отсутствуют конкретные юридические предписания в отношении рассматриваемых Комиссией фактических обстоятельств по указанной категории споров.

Учитывая, что в последнее время существенно увеличилось количество споров по обжалованию решений Комиссии, а растущая правоприменительная практика выявляет новые пробелы правового регулирования в рассматриваемой сфере, доказывая тем самым настоятельную необходимость в его совершенствовании.

**Главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Волгоградской области Ольга Мирошниченко**

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru