

ЗА СЕМЬ МЕСЯЦЕВ 2019 ГОДА ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ ИНСПЕКТОРАМИ ВЫЯВЛЕНО 403 АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯ

В июле текущего года государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области проведено 7 проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, выявлено 6 административных правонарушений, привлечено к административной ответственности 6 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, взыскано денежных средств на сумму 41,25 тыс. руб., административные штрафы не накладывались.

Так же, в июле государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления проведено 99 проверок в отношении физических лиц по выявлению нарушений законодательства, выявлено 60 административных правонарушений, привлечено 55 лиц к административной ответственности, наложено штрафов на сумму 300,0 тыс. руб., взыскано денежных средств на сумму 372,92 тыс. руб.

Всего за семь месяцев 2019 года государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления проведено 657 проверок, выявлено 403 административных правонарушения, привлечено 342 лица к административной ответственности.

УВЕЛИЧИЛОСЬ КОЛИЧЕСТВО ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ДИСЦИПЛИНАРНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

По итогам проведенного Росреестром обобщения сведений о типовых нарушениях, допускаемых кадастровыми инженерами при ведении кадастровой деятельности, и результатов рассмотрения саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров (СРО) информации о нарушениях кадастровых инженеров в период с января по май 2019 года выявлен рост числа кадастровых инженеров, привлекаемых к дисциплинарной ответственности.

Так, в период с января по май 2019 года территориальными органами Росреестра направлена информация в СРО о нарушениях законодательства Российской Федерации в отношении 2517 кадастровых инженеров (9,3% от общего количества). По результатам проверок СРО к дисциплинарной ответственности привлечены 595 кадастровых инженеров – 23,6% из числа нарушителей. Ранее за аналогичный период 2018 года Росреестр выявил нарушение законодательства 1893 кадастровыми инженерами. Из них дисциплинарное наказание понесли 427 кадастровых инженеров – 22,6%.

Также Росреестр определил типичные нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами: использование неактуальных сведений ЕГРН и несоблюдение требований нормативных правовых актов в сфере кадастровых отношений. Кроме того, в работе кадастровых инженеров часто встречаются ошибки при подготовке документов, необходимых для кадастрового учёта, не соблюдаются требования к составлению межевого плана, технического плана, акта обследования, установленные актами Минэкономразвития России.

Росреестр на регулярной основе направляет в СРО информацию о нарушениях законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, допущенных их членами – кадастровыми инженерами. Информационное взаимодействие проводится в рамках совместной работы по снижению количества решений о приостановлении кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимое имущество.

Источник: официальный сайт Росреестра.

ИМУЩЕСТВО СУПРУГОВ: КАК В БРАКЕ РЕГУЛИРУЮТСЯ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ

С момента государственной регистрации заключения брака между супругами возникают не только личные, но и имущественные отношения.

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, независимо от того, на имя кого из них оно приобретено. Исключением является только ситуация, когда между супругами договором установлен другой режим этого имущества. Режим совместной собственности супругов предполагает владение, пользование, распоряжение имуществом по обоюдному согласию.

Доли супругов в общем имуществе признаются равными, если иное также не предусмотрено договором между супругами.

В силу п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ считается, что если один из супругов распоряжается общим имуществом, то другой супруг согласен с его действиями.

Поэтому, если один из супругов совершает сделку по распоряжению общим имуществом, такая сделка при отсутствии согласия другого супруга на ее совершение может быть признана судом недействительной только в том случае, если будет доказано, что супруг, совершающий сделку, знал или должен был знать о несогласии другого супруга на ее совершение (п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ; п. 2 ст. 253 Гражданского кодекса РФ).

Действующее законодательство устанавливает исключения из общего правила, когда для совершения ряда сделок требуется получить нотариальное согласие другого супруга.

Нотариальное согласие необходимо 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 (п.3 статьи 35 Семейного кодекса РФ). Таким образом, любые сделки с недвижимым имуществом супругов требуют нотариального удостоверения согласия второго из супругов.

Такое требование законодательства в отношении недвижимого имущества обусловлено особой юридической и экономической значимостью и направлено на защиту имущественных прав, интересов супругов как третьих лиц, не участвующих в данных сделках.

Разумеется, в случае, если в заключении сделки на одной стороне выступают оба супруга или представитель по доверенности, выданной супругами совместно, необходимость в получении согласия на совершение такой сделки каждым из них отсутствует.

Несмотря на отсутствие прямого требования законодательства о представлении орган регистрации прав нотариального согласия супруга, важно знать, что сделка, совершенная без такого согласия является оспоримой (ст.173.1 Гражданского кодекса РФ, п.2 ст.35 Семейного кодекса РФ). Она может быть признана недействительной по иску супруга или иных лиц, указанных в законе.

Это означает, что отсутствие нотариального согласия на совершение сделки с общим имуществом супругов не является основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации, но при этом в ЕГРН вносится отметка о том, что нотариальное согласие супруга на государственную регистрацию заявителем не представлено (ч.5 ст.38 Закона №218-ФЗ).

Нужно помнить, что такая запись отражается в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, и при продаже объекта или совершении с ним других сделок, наличие указанной записи является для потенциальных покупателей недвижимости свидетельством возможного оспаривания зарегистрированного права и препятствует свободному гражданскому обороту соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, нотариальное согласие супруга на совершение сделок с имуществом лучше представить.

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 2019 ГОДУ ПОСТУПИЛО 160 ЖАЛОБ НА ДЕЙСТВИЯ (БЕЗДЕЙСТВИЕ) АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление) в 2019 году поступило 160 жалоб на действия (бездействие) арбитражного управляющего.

Управлением в целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) по состоянию на 09.08.2019 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 80 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; 22 постановления о прекращении дел об административных правонарушениях; 54 определения о возбуждении дел об административных правонарушениях; составлено 63 протокола об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, составлено 22 протокола об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ и 1 протокол об административном правонарушении по ч. 4 ст. 14.13 КоАП РФ.

Сотрудниками Управления в соответствии со ст. 12 и 72 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ принято участие в 93 собраниях кредиторов.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 февраля 2019 года вступили в силу изменения в законодательство о нотариате, позволяющие зарегистрировать через нотариуса права на недвижимость быстрее.

В соответствии с пунктом 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 №4462-1 (далее – Основы) после удостоверения договора, на основании которого возникло право на недвижимость, подлежащую государственной регистрации, нотариус сам отправляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и необходимые документы в электронном виде. При этом, нотариус должен сделать это до конца рабочего дня или в сроки, которые стороны установили в договоре, если стороны не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Что же делать заявителям, если по техническим либо иным причинам нотариус не может направить документы в электронном виде в орган регистрации прав?

В случае возникшей по причинам, за которые нотариус не отвечает, невозможности представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему и документы в орган регистрации прав в электронной форме нотариус обязан представить их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора, а если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока.

Перечень не зависящих от нотариуса причин, при наличии которых представление заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав в электронной форме в соответствии с Основами являются невозможными, устанавливаются федеральным органом юстиции совместно с Федеральной нотариальной палатой.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В силу пункта 5 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего

на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки.

Таким образом, вне зависимости от наличия либо отсутствия в нотариально удостоверенном договоре (в том числе в договоре купли-продажи квартиры) условия о направлении заявления и документов о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав нотариусом удостоверившим такой договор, стороны (либо одна из сторон) указанной сделки вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами в отношении указанного в них объекта недвижимости на основании такой сделки.

Заместитель начальника отдела
регистрации объектов недвижимости
жилого назначения

Е.В.Труфанова