

**Информация
о соблюдении требований Регламента деятельности ведомственных
центров телефонного обслуживания Росреестра в Управлении
Росреестра по Волгоградской области в 2019 году**

Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО) предназначен для оперативного консультирования граждан, которые активно пользуются услугами данного call-центра.

В 2019 году в Управление Росреестра по Волгоградской области через Единую систему регистрации и обработки обращений (ЕСРОО) поступило 2652 запроса заявителей и 47 запросов экстерриториальной регистрации, что на 14,9% меньше, чем в 2018 году (3174).

Уменьшение количества запросов обусловлено устранением последствий технического сбоя, возникшего в процессе внедрения нового информационного продукта ФГИС ЕГРН.

Основной тематикой поступивших запросов являлась проверка готовности документов и передача документов на выдачу заявителям. Все вопросы и обращения рассмотрены в установленные сроки, ответы своевременно размещены в ЕСРОО для последующего предоставления их заявителям.

Информация для граждан о возможности получения консультаций посредством ВЦТО размещена на информационных стендах во всех структурных подразделениях Управления и офисах многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг на территории Волгоградской области.

Кроме того, данная информация систематически размещается в СМИ, единый многоканальный номер горячей линии ВЦТО (8-800-100-34-34) указан на сайте Управления www.rosreestr.ru.

**Главный специалист-эксперт отдела организации и контроля
Коломыцева Наталья Сергеевна**

ЗА ПРОШЕДШИЙ 2019 ГОД ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ИНСПЕКТОРЫ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПРОВЕЛИ БОЛЕЕ 1000 ПРОВЕРОК

За период с 01.01.2019 по 31.12.2019 государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведены 63 проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по выявлению нарушений законодательства, выявлено 54 административных правонарушений, привлечено 48 лиц к административной ответственности, наложено административных штрафов на сумму 220,0 тыс. руб., взыскано денежных средств на сумму 332,92 тыс. руб.

Так же, за период с 01.01.2019 по 31.12.2019 государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведено 986 проверок в отношении физических лиц по выявлению нарушений законодательства, выявлено 571 административное правонарушение, привлечено 503 лица к административной ответственности, наложено штрафов на сумму 2853,05 тыс. руб., взыскано денежных средств на сумму 3027,69 тыс. руб.

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

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РАБОТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2019 ГОДУ

В 2019 году Управлением Росреестра по Волгоградской области проводилась масштабная работа по регистрации сделок участия в долевом строительстве в строящихся на территории региона многоквартирных жилых домах.

Следует отметить, что несмотря на введение с 1 июля 2019 года новых требований о порядке обеспечения исполнения застройщиками своих обязательств по передаче объектов участникам долевого строительства (а именно, счетов-эскроу), в регионе по-прежнему преимущественным видом обеспечительных мер продолжает оставаться отчисление застройщиками обязательных платежей в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Так, в течение 2019 года Управлением в указанный Фонд было направлено 3658 запросов о резервировании денежных средств в целях гарантии исполнения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства. Напомним, что указанный порядок сохраняет своё действие в отношении строящихся объектов в значительной степени строительной готовности (не менее 30%) и при наличии особого разрешения (заключения) органа, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства (в нашем регионе – инспекция государственного строительного надзора Волгоградской области).

В то же время в области начинает формироваться практика использования застройщиками счетов-эскроу для привлечения денежных средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве.

На начало 2020 года в Волгограде с использованием счетов-эскроу проводится государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве по 25 многоквартирным домам. Проблем с внедрением нового способа обеспечения обязательств застройщика Управлением не выявлено.

Также следует отметить стабильно низкое количество дел по расторжению ранее зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. Так, на конец 2019 года в Единый государственный реестр недвижимости внесено всего 97 записей о расторжении либо одностороннем отказе одной из сторон от исполнения данного вида сделок. Это свидетельствует о достаточном уровне доверия дольщиков к деятельности строительных организаций и уверенности в положительном результате по своевременному вводу строящихся домов в эксплуатацию.

Новое в гражданском законодательстве с 01.01.2020 Совершенствование защиты прав добросовестных приобретателей

Основные нововведения в гражданском законодательстве связаны с институтами добросовестного приобретателя и приобретательной давности. Срок приобретательной давности исчисляется по-новому, а добросовестный приобретатель обретает своего рода иммунитет, если проверил данные о купленной недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2020 года Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» усилена защита добросовестного приобретателя недвижимого имущества, а именно исключается возможность истребования у него жилого помещения со стороны органов публичной власти, в случае, если при их приобретении добросовестный приобретатель полагался на сведения из Единого государственного реестра недвижимости. Для этого в документе заложено прямое основание для отказа в иске со стороны органов власти к правообладателям недвижимости по истечении трехлетнего срока со дня выбытия помещения из государственной или муниципальной собственности. То есть если с момента регистрации прав добросовестного приобретателя прошло более трех лет, а исковые требования заявлены лицом, указанным в статье 124 Гражданского кодекса Российской Федерации (Российская Федерация, ее субъект, муниципалитет), то их удовлетворение невозможно. Право собственности такого приобретателя считается возникшим не с момента вынесения соответствующего судебного решения, а с момента государственной регистрации. Механизм правовой защиты распространяется, в том числе, на добросовестных приобретателей, которые приобрели жилое помещение безвозмездно, например, в порядке дарения, наследования.

Приобретатель недвижимости считается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал (или должен был знать) об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, передавшего ему права на недвижимость. Бремя доказывания недобросовестности приобретателя, а равно наличия обстоятельств, подтверждающих неправомерность сделки по приобретению объекта недвижимости, полностью возлагается на истца. Ответчик не обязан доказывать, что его действия правомерны.

Также уточнены правила приобретательной давности. Под ней понимается открытое, постоянное и добросовестное владение имуществом не собственником. Течение срока владения недвижимостью начинается со дня поступления объекта в открытое владение добросовестного приобретателя, а в случае государственной регистрации права собственности – не позднее момента такой регистрации.

Таким образом, общий срок владения, необходимый для реализации права приобретательной давности, уменьшается на срок исковой давности.

Необходимо отметить, что принятые изменения в статью 302 Гражданского кодекса Российской Федерации стали вторым пакетом законодательных инициатив Министерства экономического развития Российской Федерации и Росреестра, направленных на обеспечение прав добросовестных приобретателей.

Первым пакетом стали принятые 2 августа 2019 года изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым предусмотрена возможность получения добросовестными приобретателями компенсации за утраченную недвижимость. Выплата компенсации осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта. Размер компенсации исчисляется исходя из суммы, составляющей реальный ущерб, либо в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта об истребовании жилого помещения (если соответствующее требование заявлено добросовестным приобретателем).

Таким образом, оба закона, принятые в августе и декабре 2019 года, практически нивелируют возможность истребования жилых помещений у добросовестных приобретателей со стороны органов публичной власти, а в случае утраты права на жилое помещение создают необходимые финансовые гарантии в виде выплаты соответствующей компенсации. До принятия данных законодательных решений сохранялась неопределенность в возможности получения компенсации за утрату права на жилое помещение в вопросе о том, связывается ли это с действием (бездействием) органа регистрации прав.

После выплаты компенсации государство получает право требования к лицу, которое несет ответственность за убытки получателя компенсации в связи с истребованием у него жилого помещения.

Ведущий специалист-эксперт отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Е.О. Новикова

Межевание земельного участка

Межевание – это комплекс геодезических и инженерных работ, направленный на определение площади и границ участка, а также юридическое оформление полученных данных. На основании исследования оформляется межевой план, который понадобится для регистрации собственности в Росреестре.

Когда нужно проводить межевание

Рекомендуется проводить межевание в следующих случаях:

- Выявление границ участка при распределении земель: к примеру, землю нужно разделить на 2 семьи.
- Возникновение спора с соседями – нередки ситуации, когда соседи занимают часть вашего участка, а вы об этом даже не знаете.
- Определение рыночной стоимости земельного надела.
- Постановка участка на кадастровый учет.
- Подготовка собственности к сделкам (обмен, купля-продажа, дарение и прочие).
- Оформление права собственности (вступление в наследство, приобретение).

Процесс межевания регулируется Земельным кодексом РФ, Федеральными Законами №218, №78 и выполняется согласно инструкции от 8.04.1996 года. Также особенности процедуры могут прописываться в Градостроительном кодексе и актах местного значения.

Важно знать, что выполнять межевание могут только проектные организации или лица, имеющие лицензию на проведение такого вида работ.

Не поленитесь и проверьте наличие у компании лицензии на проведение межевания. Важно, чтобы в штате был геодезист, землеустроитель, топограф – тогда работы будут выполнены качественно и в срок. На сайте Росреестра в разделе «Кадастровые инженеры» можно выбрать специалиста из списка. Там же представлены отзывы о его деятельности.

Новые правила (поправки к ФЗ №218) по постановке на кадастровый учет вступили в силу 01.01.2018 года. Они значительно упрощают жизнь землевладельцев:

Все сведения из кадастра переносятся в единый реестр недвижимости - ЕГРН.

Регистрировать объект можно за один раз – одновременно подтвердить свои права собственника и поставить его на кадастровый учет. Ранее эта процедура проходила в 2 этапа.

Зарегистрировать право собственности на землю можно не только по месту прописки, но и дистанционно.

Сокращен срок получения выписки по объекту: ранее для этого требовалось 5 рабочих дней, теперь – 3.

Как и раньше, межевание остается процедурой, которая проводится в добровольном, а не в обязательном порядке.

Сообщать ли соседям?

Перед тем, как проводить процедуру межевания, все действия нужно согласовать с соседями. Лучше всего отправить им заказное письмо с уведомлением, чтобы иметь на руках доказательство. При процедуре соседи выступают свидетелями, данные их паспортов специалист вписывает в акт работ. Так они подтверждают, что не имеют претензий к проведению процедуры межевания.

Если во время проведения процедуры возникла спорная ситуация, нужно фиксировать претензии документально и решать в судебном порядке. Придется поднимать историю участка с момента его выделения и уже на основе этих данных оформлять иск.

Как происходит процедура межевания участка?

Ранее упоминалось, что межевание выполняют в соответствии с инструкцией от 1996 года и разделено на несколько этапов:

- Сбор пакета документов, заключение договора с компанией или частным лицом, которое будет проводить межевание.

- Составление плана межевых работ. Этим занимается специалист, данный этап включает в себя создание проекта, работу с соседями, проведение геодезического измерения, установление площади земельного надела.
- Проводится съемка, уточняются границы, изготовление топографического плана, выполняется разметка межи (устанавливаются знаки).

- Выдача документов владельцу участка.

Заказчик на руки получает межевой план, с которым он должен обратиться в ближайший МФЦ, приложив заявление установленной формы и паспорт. На кадастровый учет постанова осуществляется бесплатно. После регистрации на руки владельцу выдают выписку из ЕГРП с описанием, кадастровым номером и характеристиками земельного участка.

Межевой план должен быть правильно оформлен, он состоит из 2 частей:

- Текстовая. Она должна содержать описание исходных данных, перечень проведенных работ, координаты, площадь и размеры земельного участка. Если землю делили на несколько частей, фактические размеры образованных участков, заключение специалиста.

- Графическая. Схематическое изображение участка, чертежи границ, наличие построек.

Все данные из плана межевания заносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения А.С. Лопашов

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

Результаты работы по мониторингу и учету сведений о состоянии пунктов государственной геодезической сети

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью.

Согласно Положению о федеральном государственном надзоре в области геодезии и картографии, утвержденному постановлением Правительства РФ от 27.12.2012 № 1435, одной из основных задач государственного геодезического надзора является ведение учета пунктов государственной геодезической сети и осуществление сбора сведений об их сохранности.

Геодезический пункт - точка, особым образом закреплённая на местности (в грунте, на строении или другом искусственном сооружении) и являющаяся носителем координат, определённых геодезическими методами.

Геодезический пункт является элементом геодезической сети, которая служит геодезической основой топографической съёмки местности и ряда других геодезических работ.

Согласно учетных данных Управления на территории нашего региона насчитывается 4411 пунктов триангуляции и 10556 пунктов полигонометрии 1-4 классов, а так же 13270 пунктов нивелирования I-IV классов.

Основными причинами уничтожения пунктов ГГС (полигонометрии) Управление считает что:

- при формировании и выделении земельных участков под их застройку, не учитывается наличие геодезических пунктов на предоставляемых земельных участках.

- в соответствии с требованиями «Инструкции об охране геодезических пунктов», утвержденной Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР и Министерством обороны в августе 1984 года, правообладателям земельных участков, на которых находятся геодезические пункты не производится передача этих геодезических пунктов для наблюдения за сохранностью.

В связи с этим владелец земельного участка выделенного в его собственность не извещается о расположенных на ней пунктах ГГС (полигонометрии) и не зная о том, что они находятся под охраной государства повреждает его, либо уничтожает.

Руководствуясь нормативными документами, а именно Постановлением Правительства РФ от 21 августа 2019 г. N 1080 «Об охранных зонах пунктов

государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети», где установлены правила, ограничения, запреты и обязанности собственников объектов недвижимости, на которых расположены пункты государственной геодезической сети (ГГС), требованиями приказа Минэкономразвития РФ от 29 марта 2017 г № 135

« Об установлении порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети...», а так же в рамках полномочий по осуществлению государственного геодезического надзора, с целью проверки сохранности на местности пунктов ГГС, учета и поддержания их в исправном состоянии для использования при выполнении топографических, геодезических и инженерно-изыскательских работ, специалисты отдела геодезии и картографии осуществляют учет и проверку состояния геодезических пунктов.

Данная работа проводится следующими способами:

1. Визуальное обследование геодезических пунктов силами должностных лиц, осуществляющих государственный геодезический надзор.

2. Сбор сведений о повреждении и уничтожении геодезических пунктов от лиц, выполняющих геодезические и картографические работы, в ходе которых выявляются случаи повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети.

3. Сбор сведений о повреждении и уничтожении геодезических пунктов от лиц, собственников земельных участков, на которых расположены пункты государственной геодезической сети;

4. Сбор сведений о повреждении и уничтожении геодезических пунктов силами должностных лиц, осуществляющих государственный геодезический надзор при проверке межевых планов (в рамках взаимодействия с государственными регистраторами прав).

За 2019 год специалистами отдела геодезии и картографии проведено 6 выездных проверок состояния геодезических пунктов на территории Волгоградской области, обследовано - 31 пункт ГГС, из них уничтожено 8 пунктов ГГС, повреждено-14, сохранилось-9.

От лиц, выполняющих геодезические и картографические работы, поступили сведения о повреждении и уничтожении по 647 геодезическим пунктам.

С целью получения информации о состоянии пунктов ГГС отделом проведена работа по выявлению правообладателей земельных участков, на землях, которых расположены пункты ГГС: выявлено 612 правообладателей, которым направлены 222 уведомления о том, что на участках, находящихся у них в собственности, расположены пункты ГГС.

От правообладателей земельных участков на землях, которых расположены пункты ГГС, поступили сведения о повреждении (уничтожении) по 68 геодезическим пунктам.

В рамках взаимодействия с государственными регистраторами прав проверены 1161 межевых (технических) планов, собрана информация по 2888 геодезическим пунктам.

В дальнейшем отделом планируется продолжить работу по мониторингу и учету сведений о состоянии пунктов государственной геодезической сети.

**Главный специалист-эксперт отдела геодезии и картографии
И.М. Шевченко**

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 2019 году 24 претендента успешно сдали теоретический экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих

Подготовку арбитражных управляющих на территории Волгоградской области в 2019 году осуществляли следующие учебные заведения:

- Волжский филиал «Международный юридический институт»;
- НОУ ВПО «Волгоградский институт экономики, социологии и права»;
- НОЧУ ВО «Волгоградский гуманитарный институт» с которым 17.06.2019 заключено соглашение о сотрудничестве № 5-31/024/19.

Всего проведено 7 теоретических экзаменов по единой программе подготовки арбитражных управляющих, в том числе:

- с НОЧУ ВО «Волгоградский гуманитарный институт» - 3 экзамена (14.03.2019, 28.03.2019, 26.11.2018);
- с НОУ ВПО «Волгоградский институт экономики, социологии и права» - 1 экзамен (12.11.2019);
- с Волжский филиал «Международный юридический институт» – 3 экзамена (28.02.2019, 04.04.2019, 11.04.2019).

В целях проведения теоретических экзаменов Управлением подготовлены регламенты и порядок работы комиссий.

За отчетный период комиссиями проэкзаменовано 30 слушателей. Результаты проведения теоретических экзаменов, определяющих уровень знаний экзаменуемых слушателей, оценены «удовлетворительно» в отношении 24 слушателей.

По итогам проведенных экзаменов слушателям выдано 24 свидетельств о сдаче теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих.

Экзамены проведены в соответствии с Правилами проведения и сдачи теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2008 № 308, и Регламентом работы комиссий по приему теоретического экзамена по единой программе подготовки арбитражных управляющих, утвержденного приказом Федеральной регистрационной службы от 13.04.2005 года № 47.

Во время проведения экзаменов велись протоколы, в которых фиксировались паспортные данные экзаменуемых, а также номера выбранных экзаменационных билетов, результаты ответов на вопросы экзаменационных билетов.

Начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Н.В. Лунёва

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:

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

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

Также, в соответствии с п.3 ст.29 Закона, орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов с указанием причин возврата в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, а также вернуть указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены. 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.

Ведущий специалист-эксперт межмуниципального отдела по городу Волжскому и Ленинскому району М.В. Митина

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