



В I КВАРТАЛЕ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ЧЕРЕЗ ВЦТО ОБРАТИЛОСЬ 206 ЗАЯВИТЕЛЕЙ

Основной тематикой поступивших запросов являлась проверка готовности документов и передача документов на выдачу заявителям.

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

В 1 квартале 2020 года в Управление Росреестра по Волгоградской области через Единую систему регистрации и обработки обращений (ЕСРОО) поступило 206 запросов заявителей. Для сравнения - в 1 квартале 2019 года в Управление через ВЦТО обратились 1433 заявителя.

Основной тематикой поступивших в прошлом квартале 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.

Напоминаем гражданам единый многоканальный номер горячей линии ВЦТО: 8-800-100-34-34.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА ЗА ВНЕСЕНИЕ В ЕГРН ИЗМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ ИПОТЕЧНЫХ КАНИКУЛ, ЗАЯВИТЕЛЕМ НЕ УПЛАЧИВАЕТСЯ

В июле 2019 года вступили в силу поправки в законодательство, дающие право на так называемые ипотечные каникулы заемщику - физическому лицу, оказавшемуся в трудной жизненной ситуации (Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ). Указанный закон наделил ипотечного заемщика, который действует в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, правом при наступлении определенных обстоятельств обратиться к кредитору с требованием об установлении льготного периода сроком до шести месяцев.

То есть у заемщика появилась возможность потребовать изменения условий договора: временно приостановить платежи по ипотеке или снизить их размер, если есть проблемы с погашением кредита, обеспеченного залогом недвижимости,

При этом кредитор (банк) не может отказать, если соблюдены все необходимые условия.

Порядок внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в случае изменений условий обязательства, обеспеченного ипотекой, определен п. 2 ст. 23 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Федеральным законом от 03.07.2019 № 158-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» пункт 3 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации дополнен подпунктом 33, устанавливающим, что государственная пошлина в указанном случае не уплачивается.

Таким образом, государственная пошлина за внесение в ЕГРН изменений, связанных с предоставлением ипотечных каникул, заявителем не уплачивается.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОКАЗАНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УСЛУГИ В СФЕРЕ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ФОНДА ДАННЫХ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

В государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), Управления Росреестра по Волгоградской области на начало 2020 года находилось на хранении почти 315, 5 тысяч единиц землеустроительной документации.

В рамках исполнения Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.11.2006 № 376, по обращениям заинтересованных лиц в прошедшем, 2019 году, работниками Управления Росреестра по Волгоградской области представлено 3 920 документов ГФДЗ.

Наиболее востребованными в 2019 году были следующие документы: землеустроительные дела по межеванию границ земельных участков; материалы по созданию опорной межевой сети; материалы государственного мониторинга земель; материалы почвенных обследований; материалы инвентаризации земель садоводческих товариществ.

Востребованность в документах ГФДЗ продолжает быть актуальной. Многие документы ГФДЗ изготовлены более 40 лет назад, что придает им особую значимость и уникальность, а некоторые из них имеют научное значение и практическое применение.

Работа пользователей с документами ГФДЗ организована без выноса оригиналов документов из помещений – фондохранилищ. Для самостоятельной работы с документами ГФДЗ заинтересованным лицам оборудованы рабочие места.

Документы ГФДЗ Управления находятся на хранении в 34 помещениях - фондохранилищах, расположенных в отделе землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости и территориальных отделах Управления.

Заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области **Нина Костенко**

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

«ЛЕСНАЯ АМНИСТИЯ» ПРИМЕНИМА НЕ ДЛЯ ВСЕХ УЧАСТКОВ

С августа 2017 года владельцы земельных участков, чьи границы пересекают границы лесного фонда, благодаря принятию Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ получили возможность оформлять право собственности на свои участки, не обращаясь при этом в судебные инстанции.

До внедрения этого закона собственникам спорных участков приходилось в судебном порядке отстаивать свои права на недвижимость и доказывать, что они не «захватывали» лесную территорию. Теперь же введён упрощенный механизм устранения противоречий в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и государственного лесного реестра (ГЛР). Согласно ему преимуществом перед сведениями лесного фонда обладают сведения, содержащиеся в реестре недвижимости, или в случае, если в реестр недвижимости сведения ещё не внесены, актуальные правоустанавливающие документы.

Это означает, что с 2017 года орган регистрации прав вправе устранять подобные пересечения и вносить изменения в описание границ лесного участка, снимать лесной участок с кадастрового учёта.

Однако «лесная амнистия» применима не для всех участков. Должны одновременно выполняться несколько условий:

1. Право частной собственности на земельный участок или построенные на нём объекты впервые возникли до 2016 года (при этом не важно, менялся после этого собственник у объекта или нет).

2. Земельный участок имеет один из следующих видов разрешённого использования — для огородничества, садоводства, дачного хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства или строительства жилого дома.

3. Земельный участок был предоставлен гражданину до 8 августа 2008 года. У собственника должны быть при этом на руках все документы, подтверждающие его право распоряжаться участком.

Действие закона не распространяется на земли, требующие особой защиты, и особо охраняемые природные территории, земли промышленности, не имеющие какой-либо застройки, а также вовсе не используемые или используемые с нарушением законодательства земли сельскохозяйственного назначения.

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

ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЛИЦЕНЗИИ НА ГЕОДЕЗИЧЕСКУЮ И КАРТОГРАФИЧЕСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

С начала года в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области поступило одно заявление от Общества с ограниченной ответственностью «ГеоКлевер» на получение лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности. На основании заявления проведены внеплановые документарная и выездная проверки на соответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям.

В результате проведенных проверок ООО «ГеоКлевер» предоставлена лицензия за № 34-00016Ф от 04.02.2020 на следующий вид работ: «Установление и изменение границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований».

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

ОБОБЩЕНИЕ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ С УЧАСТИЕМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2019 ГОД

В 2019 году общее количество поданных Управлением в суды и поступивших в Управление исков (заявлений) составило 2849, что на 4,2% больше, чем в 2018 году (2733* - далее в скобках приведены статистические показатели за 2018 год).

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года наблюдается незначительное увеличение количества судебных дел. Отмеченная динамика обусловлена увеличением количества судебных дел в сферах государственной регистрации прав и государственной кадастровой оценки земель, хозяйственных споров (в том числе исков о взыскании убытков).

Структура рассмотренных судами в 2019 году исков (заявлений) с участием Управления существенно не изменилась.

По прежнему, наибольшее количество исков в сфере государственной регистрации прав (69,5 %), по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (17,6 %), по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций (4,9 %), государственному кадастровому учету объектов недвижимости (3,7 %).

Процессуальное положение Управления в судах в 2019 году определено следующим образом:

- в качестве истца (заявителя) – 141 случаев (139), динамика + 1,4 %;
- в качестве ответчика (административного ответчика или заинтересованного лица, действия которого обжалуются) – в 605 случаях (606, динамика – 0,2%), их них в 370 случаях заявлены требования об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной, законность действий Управления не являлась предметом судебного разбирательства. Таким образом, фактически в роли ответчика (административного ответчика и лица, действия которого обжалуются) Управление принимало участие в 235 спорах (259), динамика – 9,3 %;
- в качестве третьего лица (заинтересованного лица) - в 2103 случаях (1988), динамика + 5,8 %.

Из 235 случаев фактического привлечения Управления в качестве ответчика (административного ответчика, заинтересованного лица, чьи действия обжалуются) действия Управления обжаловались в 118 случаях, что составляет 50,2 % (в 2018 году - 175 случаев из 259, что составляло 57,6 %).

Количество заявлений (исков) об обжаловании действий Управления в 2019 году уменьшилось на 32,5 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (со 175 случаев до 118).

По направлениям деятельности в 2019 году обжаловались следующие действия Управления:

- в 81 случае - по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (62), динамика + 30,6 %;
- в 16 случаях - по государственному кадастровому учёту объектов недвижимости (23), динамика – 30,4 %;
- в 14 случаях - по государственному земельному надзору (14), динамика отсутствует;
- в 3 случаях - по государственной кадастровой оценке недвижимости (69), динамика – 95,6 %;
- в 2 случаях - по контролю (надзору) в сфере деятельности саморегулируемых организаций (3), динамика – 33,3%;
- в 1 случае - по рассмотрению обращений граждан (3), динамика: – 66,7%;
- в 1 случаях – иные действия (1), динамика отсутствует.

Общее количество исков (заявлений) по обжалованию действий Управления уменьшилось преимущественно за счет значительного уменьшения количества споров по обжалованию решений Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (с 69 случаев до 3).

По итогам рассмотрения судебных дел в 2019 году действия Управления признаны недействительными в 5 случаях, что составляет 4,2 % от общего количества обжалуемых действий (10 случаев в 2018 году, что составляло 5,7 % от общего количества обжалуемых действий).

При рассмотрении судами гражданских дел с участием Управления часто возникают повторяющиеся ситуации. Например: расторжение договора дарения, исполненного сторонами полностью, по соглашению сторон не возможно, поскольку договор прекратил свое действие в результате надлежащего исполнения обязанностей сторон.

Так, гражданин С. обратился в суд с административным иском к Управлению о признании незаконными действий по приостановлению и отказу в государственной регистрации перехода права собственности.

В обоснование требований С. указал, что им произведено отчуждение жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности. Он подарил жилое помещение, в том числе 1/3 долю, П. Управлением произведена государственная регистрация перехода права собственности на указанное жилое помещение от дарителя к одаряемым в отношении подаренного имущества. В дальнейшем С. предложил П. расторгнуть вышеуказанную сделку, в части дарения 1/3 доли, по обоюдному согласию сторон. Полагает, что соглашение регулируется требованиями статей 450-453

Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), так как заключено по обоюдному согласию сторон.

Отказывая С. в удовлетворении требований, суд первой инстанции указал следующее.

Согласно пункту 1 статьи 408 ГК РФ надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В силу пункта 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором.

Пунктами 2, 3 статьи 453 ГК РФ предусмотрено, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Правоотношения, связанные с дарением имущества, в том числе недвижимого, урегулированы главой 32 ГК РФ, в которой предусмотрены возможности отказа одаряемого принять дар (статья 573), отказа от исполнения договора дарения (статья 577), отмены дарения (статья 578).

Из приведенных норм следует, что в случаях, предусмотренных пунктами 1 - 3 статьи 578 ГК РФ, отмена дарения осуществляется на основании судебного акта, устанавливающего наличие обстоятельств, с наступлением которых закон связывает возможность отмены дарения, при этом пунктом 4 этой же статьи предусмотрена возможность для дарителя отменить дарение без судебного решения только на основании факта смерти одаряемого при наличии в договоре дарения соответствующего условия.

Судом установлено, что между С. (дарителем) и П. (одаряемой), был заключен договор дарения 1/3 доли жилого помещения.

Согласно пунктам 10 и 12 договора дарения право общей долевой собственности на 1/3 долю в праве собственности на квартиру возникает у одаряемого с момента государственной регистрации, договор считается исполненным при исполнении сторонами обязательства по государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности одаряемых на указанный объект недвижимости.

Переход права собственности и право общей долевой собственности, в том числе на 1/3 долю за П., зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

В связи с тем, что право собственности на 1/3 долю в квартире возникло у одаряемой П. с момента регистрации договора дарения и перехода права собственности в органах Росреестра, суд пришел к выводу о том, что возврат имущества дарителю С. возможен только путем регистрации между сторонами новой сделки в отношении этого имущества, и отказал административному истцу в удовлетворении требований.

Апелляционная и кассационная инстанции, согласившись с выводами суда первой инстанции, оставили решение районного суда без изменения, апелляционную и кассационную жалобу С. – без удовлетворения.

Заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Волгоградской области Алексей ЗЕЛЕНКИН

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

КОМИССИИ ПО ПЕРЕСМОТРУ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ РАССМОТРЕЛИ 2 351 ОБРАЩЕНИЕ

За январь-март 2020 года комиссии по пересмотру кадастровой стоимости, действующие при Росреестре, рассмотрели 2 351 заявление в отношении 3 428 объектов недвижимости. Доля решений, принятых комиссиями в пользу заявителей, составила почти 64% (за тот же период 2019 года – 63% и 2018 года – 57%). Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 128,8 млрд рублей, после – 94,5 млрд рублей, что свидетельствует о её снижении на 26,6%.

Заинтересованные лица могут обратиться в такие комиссии, если у них есть документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости либо для уточнения кадастровой стоимости с использованием рыночной оценки, а также направить обращение в суд.

Росреестр организует работу комиссий, которые рассматривают вопросы пересмотра результатов определения кадастровой стоимости, определенной в порядке, действовавшем до 1 января 2017 года. При этом ведомство не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости.

До 1 января 2017 года кадастровую стоимость объектов недвижимости определяли независимые оценщики, а утверждали региональные и местные органы власти. С 1 января 2017 года вступил в силу закон «О государственной кадастровой оценке». В соответствии с этим законом государственная кадастровая оценка недвижимости проводится региональными властями через подведомственные им государственные бюджетные учреждения.

В 2019 году по правилам, установленным этим законом, кадастровая оценка проведена в 60 регионах, 2018 году – в 34. Начиная с 2018 года государственные бюджетные учреждения проводят кадастровую оценку в тех субъектах РФ, в которых региональные власти приняли соответствующие решения. Ответственность за работу государственных структур по проведению кадастровой оценки возложена на региональные органы власти.

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

ИЗМЕНИЛИСЬ ПРАВИЛА ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ И КАРТОГРАФИЧЕСКИХ РАБОТ

В области лицензирования геодезических и картографических работ изменено действующее законодательство в части применения разрешительных режимов. Данная мера призвана поддержать юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Теперь не требуется переоформлять лицензию на выполнение геодезических и картографических работ при изменении места нахождения юридического лица или места жительства индивидуального предпринимателя, а также в случае переименования географического объекта, улицы, площади, изменения нумерации, мест осуществления лицензируемой деятельности. Лицензия также не подлежит переоформлению при реорганизации юридического лица в форме преобразования, слияния или присоединения.

Кроме того, в соответствии с указанными изменениями в 2020 году лица, имеющие лицензию на выполнение геодезических и картографических работ, освобождены от плановых проверок Росреестра. Внеплановые проверки соискателей лицензий и лицензиатов, направивших заявление о предоставлении или переоформлении лицензии, Росреестром будут проводиться с использованием дистанционных средств контроля, в том числе средств фото-, аудио- и видеofиксации, видеоконференцсвязи.

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

КОЛИЧЕСТВО ЭЛЕКТРОННЫХ ОБРАЩЕНИЙ В ЕДИНЫЙ КОЛ-ЦЕНТР В ПЕРИОД САМОИЗОЛЯЦИИ ВЫРОСЛО НА 20%

С учетом профилактических мероприятий по борьбе с новой коронавирусной инфекцией Ведомственный центр телефонного обслуживания выступает как основной канал информации и взаимодействия с заявителями по вопросам операций с недвижимостью. Для удобства граждан ВЦТО продолжает работу в прежнем режиме 24/7.

Так, в первую декаду апреля в ВЦТО поступило более 140 тысяч телефонных вызовов, что на 16% больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а также около 12 тысяч электронных обращений, что на 20% больше по сравнению с 1-й декадой апреля прошлого года.

Существенное увеличение количества звонков и обращений объясняется комплексом ограничений, введенных в регионах из-за неблагоприятной эпидемиологической ситуации на территории Российской Федерации. Значительная доля обращений заявителей в ВЦТО связана с необходимостью разъяснения гражданам порядка получения государственных услуг в электронном виде (в отсутствие возможности обратиться за получением госуслуг лично). Также сотрудники ВЦТО помогают гражданам и сопровождают их в процессе пользования электронными сервисами сайтов Росреестра и Федеральной кадастровой палаты.

Таким образом, работа электронных сервисов и консультационные услуги, оказываемые ВЦТО, оказались еще более востребованы в период введенных ограничительных мер, чем ранее. Среднее время, затраченное на решение конкретной проблемы, составляет примерно три минуты, но стоит отметить, что с учетом динамики роста звонков в дальнейшем может увеличиваться время ожидания ответа.

Топ-3 вопросов, по которым заявители обращались в ВЦТО в период объявленных нерабочих дней, выглядит так:

- Консультация по получению учетно-регистрационных услуг – 51,76% обращений.
- Готовность документов – 28,51%.
- Электронные услуги, которые можно получить через официальные сайты ведомств – 11,60%.

Как правило, консультация специалиста особенно нужна при планировании и проведении сделок с недвижимостью, которые сопряжены с большим количеством различных нюансов. С помощью специалистов ВЦТО граждане могут, например, разобраться в использовании электронных сервисов, что особенно актуально при дистанционном режиме работы.

Напомним, Федеральная кадастровая палата открыла специальную линию для предварительной записи на подачу документов для учетно-регистрационных операций по экстерриториальному принципу. Также в Удостоверяющем центре можно получить сертификат электронной подписи – центр свою деятельность не приостанавливает и формат работы не меняет.

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

РОСРЕЕСТР: ЗА ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ УВЕДОМИТЕЛЬНОГО ПОРЯДКА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ И САДОВЫХ ДОМОВ ПРИНЯТО БОЛЕЕ 123 ТЫС. ЗАЯВЛЕНИЙ

Более 123 тыс. заявлений на кадастровый учёт и регистрацию прав подано в Росреестр уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления за период действия уведомительного порядка строительства жилых и садовых домов (с 4 августа 2018 года по 31 марта 2020 года). По данным на 31 декабря 2019 года таких заявлений было порядка 103 тыс.

С 4 августа 2018 года для возведения жилого дома на участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а также личного подсобного хозяйства, получение разрешения на строительство не требуется. Вместо этого правообладатели земельного участка должны уведомить о начале и окончании строительства жилого или садового дома. Ввод в эксплуатацию жилых и садовых домов больше не требуется.

По 84,6% поступивших заявлений учётно-регистрационные действия проведены, а по 1,4% отказано (по основаниям, предусмотренным законодательством РФ).

В остальных случаях окончательные решения по заявлениям не были приняты, либо кадастровый учёт и регистрация прав по ним были прекращены по инициативе заявителей, либо заявления были возвращены без рассмотрения (по основаниям, установленным Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»).

Справочно:

Уведомительный порядок строительства жилых и садовых домов введён Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Обязанность представления в Росреестр уполномоченными органами государственной власти, местного самоуправления заявлений на кадастровый учёт и регистрацию прав на такие объекты установлена частью 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с Законом № 340-ФЗ органы государственной власти, местного самоуправления в течение 7 рабочих дней с даты получения от гражданина уведомления об окончании строительства и других необходимых сведений должны подать в Росреестр документы на

кадастровый учёт и регистрацию права собственности на объект недвижимости. Перед этим органы государственной власти, местного самоуправления обязаны проверить жилой или садовый дом на соответствие требованиям законодательства. Если недвижимость не соответствует таким требованиям, уведомление об этом будет направлено в Росреестр.

Также владелец недвижимости может самостоятельно подать заявление на кадастровый учёт и регистрацию прав в Росреестр, если органы государственной власти, местного самоуправления по каким-то причинам этого не сделали. В таком случае Росреестр запросит все необходимые документы в уполномоченном органе.

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

ЗА НЕДЕЛЮ В РОСРЕЕСТР ПОСТУПИЛО БОЛЬШЕ 120 ТЫСЯЧ ЗАЯВЛЕНИЙ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Количество заявлений на учетно-регистрационные действия в электронном виде, поступивших в территориальные управления Росреестра за неделю с 13 по 17 апреля, составило 122 101. Это на 18,3% больше, чем неделей ранее.

Если в понедельник, 13 апреля, таких заявлений было 20 857, то 17 апреля - уже 30 056.

Что касается заявлений на регистрацию ипотеки, поданных в электронном виде, то их число за этот период составило 11 530. Это на 16,5% больше, чем неделей ранее.

Среди регионов, лидирующих на минувшей неделе по оказанию электронных услуг, Брянская, Владимирская, Калужская, Мурманская, Тверская, Липецкая области и Республика Коми.

Напоминаем, что на портале электронных услуг Росреестра доступна подача документов на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав и получение сведений из ЕГРН.

По предварительной записи можно подать документы по экстерриториальному принципу в офисы Федеральной кадастровой палаты.

ОБОБЩЕНИЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТДЕЛА ПО КОНТРОЛЮ (НАДЗОРУ) В СФЕРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в 2020 году поступило 64 обращения на действия (бездействие) арбитражных управляющих.

Управлением в целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) по состоянию на 27.03.2020 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 16 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; 21 постановление о прекращении дел об административных правонарушениях; 39 определений о возбуждении дел об административных правонарушениях; составлено 17 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ и 5 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 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 34 собраниях кредиторов.

В целях мониторинга ситуации по ликвидации задолженности по заработной плате, Управлением ежеквартально размещаются сведения на внутреннем портале Росреестра по 12 предприятиям, имеющих задолженность: ОАО «Волгоградский судостроительный завод», ООО «Завод НЕФТЕГАЗМАШ», ООО «Волгоградский завод буровой техники», ООО «СК «Стратегия», ОАО «Завод железобетонных изделий и конструкций», ОАО «Завод базальтовой теплоизоляции - Волгоград», ООО «ГК Авега», ООО «Фроловская электросталь», ООО «ЮФО Электромонтажсетьюстрой», ООО «Домоуправление-25», ООО «ИВЦ ЖКХ Красноармейского района г. Волгограда», ОАО «Птицефабрика Урюпинская».



ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В настоящий момент заявитель, независимо от их правового статуса (физическое или юридическое лицо, государственная организация) имеет возможность представить документы в органы регистрации прав в электронном виде. В Волгоградской области государственную регистрацию прав и кадастровый учет осуществляет региональное управление Росреестра.

С августа прошлого года вступила в силу статья 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, которая установила новое правило: физические лица должны дать предварительное согласие на передачу документов на регистрацию прав на недвижимость в электронном виде.

При отсутствии такого согласия, документы, поданные электронно, будут возвращены обратно. Стоит знать, что данное правило не распространяется на случаи, когда документы на регистрацию направляет нотариус либо документы подаются с помощью сервисов кредитных организаций (как правило - при регистрации права на жилье с одновременной регистрацией ипотеки на него).

Несмотря на некоторые неудобства в применении, электронная регистрация имеет свои преимущества. Помимо исключения необходимости посещения многофункциональных центров по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ) следует отметить существенное сокращение сроков проведения самой гос.услуги.

Так, если регистрация права собственности при подаче документов через МФЦ составляет 9 рабочих дней, то при представлении документов, заверенных нотариально, в электронном виде, регистрация права производится в течение 1 рабочего дня, следующего за днем приема документов (подп. 9 п. 1 ст. 16 Закона).

Кроме того, Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает, что свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимость больше не выдаются (п. 1 ст. 14 Закона), а результатом оказания государственной услуги Росреестра является выписка из ЕГРН, которую можно запросить в любой момент. Поэтому обращаться в Росреестр лично с целью получения свидетельства о регистрации права на бумаге больше не имеет смысла.

Немаловажный факт – до 1 января 2021 года при подаче заявления в Росреестр в электронном виде размер государственной пошлины за оказываемые государственные услуги снижается на 30 % (п. 4 ст. 333.35 Налогового кодекса РФ).

Помимо вышеуказанных отличий следует учесть, что к направляемым в электронной форме документам установлены специальные требования. Касаются они не только комплекта документов (он такой же, как требуется для подачи документов любым иным способом — ст. 14, 18 Закона), но и непосредственно их оформления. Так, заявление должно быть подписано усиленной квалифицированной подписью правообладателя. Информация о порядке получения такой подписи, а также перечень аккредитованных удостоверяющих центров размещены на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru).

Допустимые форматы для представления документов в электронном виде - XML-документ; PDF (для такого формата масштаб сканирования должен быть 1:1, разрешение - 300 dpi в черно-белом режиме).

Порядок заполнения полей заявления для бумажного и электронного форматов аналогичен.

Общую схему процедуры государственной регистрации можно представить следующим образом (п. 1 ст. 29 Закона):

- заполнение заявления в электронной форме на официальном сайте Росреестра с помощью сервиса «Подать заявление на государственную регистрацию прав» (п. 11 ст. 18 Закона) с приложением необходимых документов;

- направление заявления и комплекта документов в орган регистрации прав;

- проведение ответственными лицами органа регистрации прав экспертизы представленных документов на предмет их соответствия требованиями закона и наличия/отсутствия оснований для приостановления или отказа в проведении процедуры;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) необходимых сведений о регистрируемом праве либо уведомление заявителя о приостановлении или прекращении процедуры;

- получение заявителем выписки из ЕГРН в форме электронного документа или ссылки на него (в зависимости от выбранного формата выписки).

О результатах рассмотрения поданных документов орган регистрации прав в обязательном порядке уведомляет заявителя в электронной форме.

Итак, можно сказать, что несмотря на непривычность получения государственных услуг в электронном виде, регистрация прав на недвижимое имущество в таком формате позволяет, как минимум, сэкономить время и сократить финансовые затраты для заявителя, получив при этом тот же результат, что и при подаче документов на бумаге.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управление Росреестра по Волгоградской области Антон 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

УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ ВОЛГОГРАДА И ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ!

В условиях принимаемых мер по предупреждению распространения новой коронавирусной инфекции Управление Росреестра по Волгоградской области продолжает работу по предоставлению государственных услуг Росреестра.

Обращаем ваше внимание, что в период действия Указа Президента РФ от 02.04.2020 № 239 в целях безусловного соблюдения прав и законных интересов граждан продлеваются сроки приостановления по учётно-регистрационным действиям, если они выпадают на «дни самоизоляции».

Иными словами граждане, соблюдающие режим самоизоляции, могут не беспокоиться по вопросу соответствия или полноты поданных ими на кадастровый учет или государственную регистрацию прав документов, т.к. даже при наличии оснований для приостановления учетно-регистрационных действий гражданам будет предоставлена возможность предоставить дополнительные документы после окончания «режима самоизоляции» - срок приостановления будет продлён на 27 дней (то есть на срок, равный периоду, обозначенному в Указе Президента).

Кроме того, после окончания «режима самоизоляции» заявители смогут воспользоваться своим правом, предоставленным требованиями ст. 30 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, и приостановить осуществление кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке на 6 месяцев по собственной инициативе.

В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ УКАЗА ПРЕЗИДЕНТА РФ ОТ 02.04.2020 № 239 ПОДАТЬ ДОКУМЕНТЫ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА МОЖНО В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует граждан, что **в период действия Указа Президента РФ от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» подать документы для осуществления учетно-регистрационных действий можно в электронном виде.**

В электронном виде заявление о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые к нему документы представляются в форме электронных документов или электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью - через единый портал государственных и муниципальных услуг (www.gosuslugi.ru) или через официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.ru), или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале или официальном сайте с прикреплением соответствующих документов.

К заявлению по общему правилу должны быть прикреплены:

- 1) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
- 3) иные документы, предусмотренные Законом о регистрации от 13.07.2015 № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА НА ЖИЛОЕ (НЕЖИЛОЕ) ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ НАЛИЧИИ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ УКАЗАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ТАКОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В последнее время в практике работы Управления приобрел актуальность вопрос одновременности отчуждения принадлежащего собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома в случае, когда такое право зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. В рамках этой темы поступают вопросы граждан о возможности отчуждения доли в праве общей собственности как самостоятельного объекта гражданских прав, а также вопросы предоставления документов на государственную регистрацию в рассматриваемом случае.

В целях правильного применения норм действующего законодательства, регламентирующих процедуры оформления прав на объекты недвижимого имущества в указанной ситуации, собственникам таких объектов необходимо знать следующее.

Учитывая положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона одновременно с правом на помещения в таком доме.

Также следует отметить, что статьей 37 ЖК РФ установлен порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с которым:

доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения;

доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение;

при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей

собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

В соответствии со ст.36 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Таким образом, как само право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, так и размер доли в таком праве установлены в силу прямого указания закона и не требуют каких-либо дополнительных подтверждений, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и земельный участок, на котором расположен такой дом, у собственников помещений многоквартирного дома возникает в силу закона, независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество.

Вместе с тем, государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) может осуществляться по желанию правообладателей.

Учитывая изложенное, право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона и при переходе права собственности на такое помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме независимо от того, имеется ли в документе, являющемся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме (например, в договоре об отчуждении помещения), указание на это; то есть доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным предметом сделки, самостоятельным объектом гражданских прав, в связи с чем к отчуждению такой доли не могут применяться положения действующего законодательства, регулирующие оборот (отчуждение) долей в праве собственности на вещи, как на самостоятельные объекты гражданских прав.

Принимая во внимание изложенное, отсутствие в документе, являющемся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, условия о передаче доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является основанием для приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права.

При этом статьей 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) установлен заявительный порядок осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости (орган регистрации вправе без соответствующего

заявления вносить записи о государственной регистрации в ЕГРН только в случаях, установленных федеральным законом, например, такая норма предусмотрена для государственной регистрации арестов недвижимого имущества). Подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации установлен размер государственной пошлины за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В этой связи, в случае представления в орган регистрации прав только заявления (и приложенных к нему документов) о государственной регистрации перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме при наличии зарегистрированного права общей долевой собственности лица, отчуждающего такое помещение, на объекту недвижимости, составляющие общее имущество в многоквартирном доме, государственная регистрация перехода права собственности на жилое (нежилое) помещение должна быть приостановлена в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, поскольку не были представлены документы, необходимые для ее проведения.

Указанная позиция согласована с Департаментом недвижимости Минэкономразвития России и доведена до сведения территориальных органов Росреестра информационным письмом Росреестра от 28.02.2020 № 14-01663/ГЕ/20.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области,
Дмитрий Бабайцев

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