

осреестр Приангарья

газета Управления Росреестра по Иркутской области



Уважаемые читательницы! Поздравляю Вас с Международным женским днем!

Вы являетесь украшением этого мира и воплощаете в себе самые чудесные человеческие качества. Несете свет, тепло, доброту, нежность и заботу окружающим вас людям. Каждый ваш день начинается с заботы о родных, о семье. Вы всегда и везде успеваете и остаетесь при этом неотразимыми. Ваше умение сочетать работу и профессиональные достижения с удивительной женственностью и обаянием достойно восхищение.

В этот праздничный день вы услышите немало добрых и теплых слов, и ни одно из них не будет преувеличением. Пусть в ваших домах всегда царят любовь и благополучие, а ваши сердца будут согреты заботой и уважением. Крепкого Вам здоровья, безграничного счастья, мира и добра вам и вашим близким!

Руководитель Управления Росреестра
по Иркутской области

В.П. Жердев

В этом номере:



Фабрика
электронных
услуг
Росреестра
(стр. 2)

Итоги 2017
года (стр. 3)



«Лесная
амнистия»
в действии
(стр. 4)

Нотариальное
удостоверение
сделок (стр. 6-7)



Фабрика электронных услуг Росреестра открылась в Ангарске

Проект позволит проводить кадастровый учет и регистрацию прав на объекты недвижимости в день поступления обращения.

Управление Росреестра по Иркутской области и филиал Федеральной кадастровой палаты по Иркутской области запустили Фабрику электронных услуг Росреестра в Ангарске.

Технически процедура кадастрового учета и регистрации прав проходит очень просто. Владелец недвижимости заполняет форму заявления на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы» и прикрепляет скан-образы необходимых документов (технический или межевой план, правоустанавливающие документы на земельный участок, документ, удостоверяющий личность и т.д.).

- Подать документы через портал Росреестра заявитель может в удобное для себя время, без посещения офисов многофункциональных центров и ожидания в очередях. При этом не имеет значение, где находится сам объект недвижимости – в соседнем районе, в другом городе или даже другом регионе, - пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Оксана Арсентьева.

После этого заявление необходимо заверить электронной цифровой подписью. Получить ее можно в Удостоверяющем центре филиала Федеральной кадастровой палаты по Иркутской области. Электронная подпись является универсальной, то есть с ее помощью можно подавать документы не только в Росреестр, но и получать в электронном виде



государственные услуги других ведомств, в том числе Федеральной налоговой службы, Федеральной таможенной службы, Службы судебных приставов.

Ангарская «Фабрика» за 6 дней работы приняла 73 пакета документов, по 40 пакетам принято положительное решение о проведении кадастрового учета и регистрации прав. Как отмечает Оксана Арсентьева, это только начало. Уже сейчас «Фабрика» готова к обработке гораздо большего количества обращений.

Иркутская область является вторым регионом, который запустил на своей территории Фабрику электронных услуг Росреестра. Ранее пилот был опробован в Московской области. Там с момента запуска проекта количество регистрационных действий по заявлениям в электронном виде увеличилось почти в четыре раза. Благодаря автоматизации про-

цессов один работник «Фабрики» без ущерба качеству правовой экспертизы обрабатывает почти в три раза больше дел, чем это удастся при подаче документов в бумажном виде.

- Важно, что между государственным ведомством и гражданами становится все меньше бумажных барьеров. На площадке «Фабрики» успешно работают сотрудники двух организаций – Управления Росреестра по Иркутской области и филиала Федеральной кадастровой палаты по Иркутской области. Таким образом мы экономим время, которое раньше уходило на пересылку документов от одного учреждения другому. Можно сказать, что современные технологии позволили нам проводить кадастровый учет и регистрацию прав в режиме онлайн, в то время как по бумажным заявлениям единая процедура кадастрового учета и регистрации прав проводится за 10-12 дней, - отметила Оксана Викторовна.

Около 439 тысяч прав зарегистрировано в Приангарье в 2017 году

Управление Росреестра по Иркутской области подвело итоги предоставления государственных услуг в учетно-регистрационной сфере за 2017 год.

С января по декабрь 2017 года ведомство зарегистрировало около 439,5 тыс. прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости. Из этого числа 165,8 тыс. прав зарегистрировано на жилые помещения, 107,6 тыс. прав оформлено на земельные участки. Общее количество учетных действий, совершенных Управлением в отношении объектов недвижимости за отчетный период, превысило 326,7 тыс. Для сравнения, в аналогичном периоде 2016 года общее количество зарегистрированных прав, ограничений и обременений в Иркутской области составляло 472 тыс., из них более 188 тыс. прав было оформлено на жилые помещения, более 118 тыс. прав – на земельные участки.



Кроме того, в прошедшем году более 34 тыс. прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости зарегистрировано ведомством на основании заявлений об одновременном осуществлении кадастрового учета и реги-

страции прав. Возможность воспользоваться единой процедурой появилась у владельцев недвижимости в 2017 году, после вступления в силу федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В результате сроки проведения учета и регистрации прав сократились до 10 рабочих дней (до 1 января 2017 года срок государственного учета составлял не более 7 дней, срок регистрации прав – не более 10 дней).

В 2017 году в Иркутской области уменьшилось количество зарегистрированных в упрощенном порядке прав. Всего с января по декабрь Управление оформило чуть более 4 тыс. таких прав, в том числе 123 права оформлено на объекты, не требующие разрешения на строительство (в 2016 году – 12,4 тыс. прав), около 2 тыс. прав оформлено на земельные участки (в 2016 году – 3,5

тыс.), около 1,8 тыс. прав – на объекты индивидуального жилищного строительства (в 2016 году – 3,5 тыс.). Уменьшение показателя связано с изменениями процедуры «дачной амнистии». Так, с 1 января 2017 года зарегистрировать права можно только

на те объекты, информация о которых содержится в Едином государственном реестре прав (ЕГРН). В том числе, постановка на кадастровый учет стала обязательной для объектов, для возведения которых не требуется получать разрешение на строительство (дачные домики, бани, хозпостройки и т.д.).

В 2017 году в Иркутской области Управление зарегистрировало 6,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве (в 2016 году – 9 тыс.), в том числе в Иркутске – 6,1 тыс. (в 2016 году – 8,2 тыс.). Также за отчетный период в регионе зарегистрировано 82,5 тыс. перехода прав на основании договоров купли-продажи (в 2016 году – 85,7 тыс.), в том числе по Иркутску – 17,6 тыс. (в 2016 году – 17,1 тыс.).

В 2017 году значительно выросло количество жилых помещений, приобретенных гражданами за счет ипотеки. С января по декабрь в областном центре зарегистрировано 13,5 тыс. таких помещений, что на 31% превышает показатели 2016 года. Всего в Иркутской области за прошедший год с помощью кредитных средств либо средств целевого займа приобретено (построено) 27,9 тыс. жилых помещений.

За январь-декабрь 2017 года общее количество выданных выписок, справок из ЕГРН, копий документов, аналитической информации, уведомлений об отсутствии сведений в ЕГРН, решений об отказе в предоставлении сведений составило более 862 тыс. Для сравнения, в 2016 году данный показатель составлял чуть более 673 тыс.

«Лесная амнистия» начала применяться в Приангарье



В этом году в полную силу начнут действовать положения Федерального закона от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» или так называемой «лесной амнистии».

Закон призван защитить права добросовестных владельцев недвижимости. Его положения направлены на устранение большого количества противоречий в записях двух государственных реестров – Государственного лесного реестра (ГЛР) и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Документ имеет большое социальное значение, так как затрагивает интересы собственников, чья недвижимость в связи с различными проблемами в учетных и регистрационных государственных системах оказалась в лесном фонде. Закон определяет алгоритмы исправ-

ления противоречий в записях ГЛР и ЕГРН, а также содержит запрет на дальнейшее дублирование сведений в ЕГРН.

В сентябре 2017 года Иркутская область стала пилотным регионом, с которого началась реализация «лесной амнистии». На тот момент площадь земель лесного фонда, по данным Единого реестра недвижимости, составляла 874,3 тыс. кв. км. (площадь Иркутской области – 774,8 тыс. кв. км.). Всего в перечни земельных участков, в отношении которых необходимо выполнение мероприятий по устранению противоречий в сведениях ГЛР и ЕГРН, вошло 8 181 земельный участок, общая площадь пересечения которых с землями лесного фонда составляет 28 143 га.

Для решения сложившейся ситуации при правительстве Иркутской области создана региональная межведомственная рабочая группа. Кроме того, создана внутриведомственная рабочая группа по повышению качества данных ЕГРН, в состав которой вошли представители Управления Росреестра по Ир-

кутской области и филиала Федеральной кадастровой палаты по Иркутской области.

- Закон обеспечивает защиту в первую очередь бытовой недвижимости граждан (индивидуальные жилые дома, сады, дачи, огороды). В то же время закон предусматривает механизмы сохранения территорий, представляющих наибольшую экологическую ценность. Из-под действия закона выведены земли особо охраняемых природных территорий, незастроенные земли промышленности и неиспользуемые или используемые с нарушением законодательства земли сельскохозяйственного назначения. Ситуации с этими землями будут отдельно рассматриваться Рослесхозом, а при установлении фактов незаконного выбытия лесных земель – разбираться в судебном порядке, - пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Лариса Варфоломеева.

Языком цифр:
площадь пересечения лесных участков в Едином реестре недвижимости уменьшилась более чем на 2 тыс. га.

Приоритет сведений ЕГРН над сведениями ГЛР действует только в отношении земельных участков:

- 1) права на которые возникли до 1 января 2016 года;
- 2) на земельном участке расположен объект недвижимости, права на который зарегистрированы до 1 января 2016 года.



“Лидеры Минэк” работают в Управлении

Начальник отдела регистрации публичных образовательных и крупных правообладателей Управления Росреестра по Иркутской области Кристина Подскребкина стала победителем финального этапа конкурса Министерства экономического развития Российской Федерации «Лидеры Минэк».

Первый Всероссийский конкурс “Лидеры Минэк” состоял из нескольких этапов. Цель конкурса — выявить 50 наиболее активных и перспективных сотрудников системы Минэкономразвития России. На первом этапе участники прошли тестирование, в ходе которого выявлялись их аналитические способности, управленческие навыки и компетенция. Во второй, очный этап конкурса, который прошел в Москве с 4 по 11 февраля, вышло 75 претендентов. Управление Росреестра по Иркутской области представили начальник отдела регистрации публич-

ных образований и крупных правообладателей Кристина Подскребкина и начальник Иркутского межрайонного отдела Анастасия Воробьева. В финале Всероссийского конкурса жюри во главе с Министром экономического развития Максимом Орешкиным выбрало 50 сотрудников, достойных звания «Лидер Минэк». Все они будут направлены на индивидуальные программы повышения квалификации и развития. Для участников, прошедших этап тестирования, будут разработаны и предложены индивидуальные рекомендации по личностному и профессиональному росту.

Руководитель Управления Росреестра по Иркутской области Виктор Жердев поблагодарил Анастасию Воробьеву за участие в конкурсе и поздравил Кристину Подскребкину с победой, а также пожелал дальнейших успехов на профессиональном поприще.



Прямая линия: как воспользоваться “лесной амнистией”?



Что делать собственникам, чьи земельные участки по документам оказались в лесном фонде? Какие из этих участков попадут под «амнистию»? Может ли владелец сам обратиться в Росреестр, чтобы устранить пересечение границ своего участка с границами земель лесного фонда? Какие документы для этого необходимо подготовить?

На эти и другие вопросы в ходе прямой линии в пресс-центре «АиФ в ВС» ответят специалисты Управления Росреестра по Иркутской области: начальник отдела повышения качества данных ЕГРН Светлана Владимировна Артамонова и начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Эльвира Гасановна Байрамова.

Вопросы можно будет задать во вторник, 6 марта, с 16.00 до 17.00 по тел.: (3952) 500-527, а также предварительно по адресу aifredactor@irk.ru.

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

Внедрение публичного контроля за совершением сделок с недвижимым имуществом посредством их нотариального удостоверения направлено на снижение количества мошеннических действий в данной сфере и защиту законных интересов сторон сделки.



Если до проведения реформы гражданского законодательства, выразившейся в принятии Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", под нотариальным удостоверением сделки понималось совершение нотариусом на документе удостоверительной надписи, то в существующей редакции ст.163 Гражданского кодекса РФ акцент сделан именно на проверку законности сделки. При этом из совокупности данных норм, а также положений Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ, утв. приказом Минюста РФ от 15.03.2000 N 91, следует, что нотариус проверяет законность сделки, не только устанавливая наличие прав у сторон на ее заключение, но и проверяет отсутствие обременений (ограничений), наличие

согласия третьих лиц в предусмотренных законом случаях.

Данные обстоятельства, а также тот факт, что нотариус несет полную имущественную ответственность за причиненный по его вине вред имуществу граждан и юридических лиц в

результате совершения нотариальных действий с нарушением закона, позволяют лицам уверенней вступать в гражданские правоотношения в сфере недвижимости.

После принятия Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

укрепилось правовое положение наименее защищенных участников в сфере гражданского оборота недвижимого имущества: несовершеннолетних и лиц, находящихся под опекой, поскольку сделки, связанные с распоряжением принадлежащим им недвижимым имуществом, подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Закрепив обязательность нотариального удостоверения части сделок с недвижимым имуществом, законодатель снял с государственного регистратора бремя ответственности как за проверку их законности, убрав за рамки проводимой им правовой экспертизы нотариально удостоверенные документы, так и за убытки, причиненные в результате государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки, которая в последствии признана судом недействительной или в отношении которой судом применены последствия недействительности ничтожной сделки.



Исключение из законодательства территориального принципа удостоверения договоров об отчуждении объектов недвижимого имущества (по месту их нахождения), сделало нотариальные услуги доступнее для граждан, поскольку в настоящий момент возможно удостоверение таких договоров нотариусом любого нотариального округа, расположенного в пределах субъекта Российской Федерации, на территории которого находится указанное имущество.

Также несомненным преимуществом является сокращенный срок государственной регистрации по нотариально удостоверенным сделкам – три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов (пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром), а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Предусмотренная возможность представления заявления о государственной реги-



страции права, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки, как самим нотариусом (либо уполномоченным им работником), так и любой стороной сделки, снижает временные затраты для участников правоотношений и облегчает для них процесс государственной регистрации прав.

Введение в ряде случаев дополнительно этапа в процедуре приобретения недвижимого имущества в виде нотариального оформления сделки направлено на защиту прав участников сделки и исключение в дальнейшем судебных споров в данной сфере, однако, зако-

нодательством предусмотрено истребование недвижимого имущества, в том числе и от добросовестного приобретателя. Также по-прежнему существует возможность оспаривания нотариально удостоверенного документа, несмотря на усложнение данного способа защиты, поскольку в процессуальных кодексах закреплено правило о том, что обстоятельства, подтвержденные нотариусом при совершении нотариального действия, не требуют доказывания, если подлинность нотариально оформленного документа не опровергнута, или он не был отменен в установленном порядке.



*Ведущий специалист-эксперт
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Ир-
кутской области
О.Е. Полодухина*

Нюансы раздела, выдела и объединения земельных участков

Существует несколько способов образования земельных участков: раздел, объединение, перераспределение, выдел, образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков путем раздела исходного земельного участка может иметь место только в тех случаях, когда земельный участок является делимым. В результате раздела земельного участка образуются новые земельные участки, а исходный земельный участок прекращает свое существование, за исключением земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В этих случаях земельный участок сохраняется в измененных границах. Участок не может быть разделен на другие участки в случаях: если площадь образуемых из него земельных участков не соответствует предельным минимальным размерам, соответствующим его целевому назначению; если земельный участок расположен под многоквартирным жилым домом.

При объединении смежных земельных участков обра-



зуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. Необходимым условием объединения земельных участков является существование двух и более земельных участков, а также общей границы между ними.

В обобщенном виде перераспределение можно охарактеризовать как совокупность действий, направленных на преобразование смежных земельных участков, осуществляемых на основании соглашения между правообладателями.

Перераспределение осуществляется тремя способами: 1) между земельными участками, находящимися в частной собственности; 2) между землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности; 3) между землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности и земельными участками, находящимися в

частной собственности.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом, земельный участок из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах и с измененной площадью под своим кадастровым номером.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть осуществлено в соответствии с проектом межевания территории, проектной документацией лесных участков либо утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

*По информации филиала
Кадастровой палаты
по Иркутской области*



**Росреестр
ПРИАНГАРЬЯ**

Газета является официальным изданием Управления Росреестра по Иркутской области. Адрес редакции: г. Иркутск, ул. Академическая, 70.

E-mail: presscentr@just38.ru
тел.: 8 (3952) 45-01-07

Ред.коллегия: Жердев В.П.-руководитель Управления, Арсентьева О.В.-зам.руководителя Управления, Варфоломеева Л.М. - зам.руководителя Управления. Редактор: Кондратьева И. В.

Газета распространяется бесплатно в Управлении Росреестра по Иркутской области. В электронном виде размещена на сайте www.rosreestr.ru.

Издание не предназначено для лиц, моложе 12 (12+)

Тираж газеты: 999 экз.