

осреестр Приангарья

газета Управления Росреестра по Иркутской области

Вопросы земельного контроля и кадастровой стоимости обсудили на заседании



22 ноября в Управлении Росреестра по Иркутской области прошло заседание Общественного совета. Мероприятие состоялось под руководством председателя Совета Иркутского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» Эдуарда Яроцкого.

Общественный совет создан при Управлении Росреестра в 2011 году. Его работа направлена на повышение эффективности и качества исполнения ведомством своих полномочий. На заседаниях Общественного совета рассматриваются значимые направления деятельности Росреестра, вносятся предложения по совершенствованию работы ведомства. Участниками прошедшей встречи рассмотрены

вопросы организации работы Управления Росреестра по Иркутской области по трем общественно значимым направлениям.

Начальник отдела государственного земельного надзора Антон Кошкарев рассказал о работе, которую проводит ведомство с органами местного самоуправления в сфере муниципального земельного контроля. Было отмечено, что благодаря проводимой Управлением работе качество муниципального земельного контроля повышается из года в год.

- Специалисты центрального аппарата и территориальных отделов Управления разъясняют представителям муниципальных органов власти основные нарушения и недостатки, допускаемые органами муниципального земельного контроля при проведении проверок. В результате за 2 года в Иркутской области увеличилось количество проверок, проводимых органами муниципального земельного контроля, и количество выявляемых при проверках нарушений, - отметил Антон Валерьевич. (Продолжение на стр. 2)

В этом номере:



В России создан фонд защиты прав дольщиков стр. 3

Кадастровую стоимость можно оспорить стр. 4



Итоги земельного надзора стр. 5

Новости Реестра стр. 6-8



Вопросы земельного контроля и кадастровой стоимости обсудили на заседании

(Продолжение. Начало на стр. 1)

Одним из важных вопросов заседания стала работа комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра. По словам начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Эльвиры Байрамовой, в

2015 году от граждан и юридических лиц поступило 1126 заявлений в отношении 1147 объектов, в 2016 – 1009 в отношении 1177 объектов, то за 10 месяцев 2017 года в Управление поступило всего лишь 602 заявления в отношении 668 объектов недвижимости. На заседании было отмечено, что пересмотреть ка-

да отдела кадастровой оценки недвижимости Надежда Астраханцева рассказала участникам встречи о новом направлении работы Управления, которое помогает в досудебном урегулировании конфликтных ситуаций. Как отметила Надежда Спиридоновна, с апреля 2017 года в Управлении Росреестра по Иркутской области начала работу апелляционная комиссия. Комиссия по заявлениям граждан, юридических лиц, кадастровых инженеров рассматривает, насколько правомерным является принятое Управлением решение о приостановлении кадастрового учета, а также единой процедуры кадастрового учета и регистрации прав. Раньше оспорить приостановление кадастрового учета можно было только в судебном порядке.

Членами Общественного совета работа Управления Росреестра по Иркутской области была одобрена.

2017 году уменьшилось количество поступающих в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости заявлений о пересмотре кадастровой стоимости недвижимости. Если в

дастровую стоимость удастся в 67% случаев. Эльвира Гасановна обратила внимание, что информация о работе комиссии является открытой и размещается на сайте Росреестра.

Заместитель начальни-



Справка: как узнать кадастровую стоимость?

В Иркутской области от кадастровой стоимости зависит земельный налог. Результаты кадастровой оценки недвижимости учитываются и при расчете госпошлины у нотариуса при оформлении наследства, а также при определении арендной платы.

Узнать кадастровую стоимость своего участка жители региона могут на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Поиск объекта недвижимости

возможен по кадастровому или условному номеру, а также адресу. Информация предоставляется в режиме реального времени абсолютно бесплатно и носит справочный характер. Получить юридически значимый документ можно, заказав выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости на сайте с помощью специального электронного сервиса.

Обратиться за справкой владельцы земельных участков также могут лично. Соответствующие запросы принимают сотрудники многофункциональных центров Иркутской об-

ласти.

Владельцы недвижимости также могут рассчитать сумму налога на имущество физических лиц на сайте ФНС России (www.nalog.ru) с помощью «Налогового калькулятора».



В России изменился механизм защиты прав участников долевого строительства



В России начал работу специальный фонд, который призван защитить права участников долевого строительства в случае банкротства застройщика. Об этом на прошедшей в «Аргументах и фактах» пресс-конференции рассказала заместитель начальника отдела регистрации обременений Управления Росреестра по Иркутской области Ольга Коренева.

Создание фонда предусмотрено федеральным законом 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который был принят в июле этого года. Появление публично-правовой компании полностью изменит механизм защиты прав дольщиков и позволит уйти от действующего сейчас механизма страхования ответственности застройщиков.

- Задача созданной компании - сформировать компенсационный фонд из взносов строительных организаций, которые привлекают денежные средства граждан для долевого строительства. Обязательные отчисления установлены законом в размере 1,2%

от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. В случае банкротства застройщика эта «подушка безопасности» может быть использована на выплату возмещений обманутым дольщикам либо за счет данных средств может быть профинансировано завершение строительства объекта другой компанией, - пояснила Ольга Михайловна.

Теперь если 1-й договор участия в долевом строительстве будет представлен на государственную регистрацию после 20 октября 2017 года (даты создания фонда), застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов только при условии уплаты взносов в компенсационный фонд. Управление Росреестра по Иркутской области будет проводить проверку факта уплаты застройщиком обязательных отчислений. Государственная регистрация договора будет приостановлена при поступлении сведений о неуплате или при неполучении органом регистрации прав ответа на запрос.

Как сообщил помощник руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Михаил Жилиев, в этом году в регионе значительно сокращены сроки регистрации договоров долевого участия по документам, поданным в ведомство в электронном виде.

- Мы активно сотрудничаем с застройщиками и побуждаем их сдавать документы

именно в электронном виде. В том числе, наши специалисты оказывают практическую помощь представителям компаний - проводя обучение по подаче пакетов документов в электронном виде непосредственно в офисах строительных организаций. В результате проводимой работы Управлению удалось сократить срок государственной регистрации прав по электронным документам до трех дней. А регистрация договоров долевого участия проводится ведомством сразу при поступлении документов в течение одного дня, то есть фактически в режиме онлайн, - подчеркнул Михаил Семенович.

Возможность обратиться за регистрацией прав в электронной форме у владельцев недвижимости появилась с июня 2015 года. Как отметил Михаил Жилиев, этот способ обращения год от года становится все популярнее. Если в 2015 году на регистрацию прав в электронном виде было подано 352 пакета документов, то в 2016 году - более 2,5 тысяч. На начало ноября этого года в электронной форме на регистрацию прав в ведомство поступило уже более 11 тысяч заявлений. Такой стремительный рост объясняется удобством получения услуг Росреестра в электронном виде - не нужно тратить время на поездку в офис и ожидание в очереди. Кроме того, для граждан, оформляющих недвижимость с помощью электронных сервисов, размер государственной пошлины уменьшается на 30%.

Кадастровую стоимость можно оспорить



С начала года в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Иркутской области поступило 602 заявления в отношении 668 объектов недвижимости. По результатам рассмотрения комиссией принято 313 положительных решений об определении кадастровой стоимости в размере рыночной.

В результате работы комиссии для 387 объектов недвижимости кадастровая стоимость была снижена в общей сложности на 15,2 миллиардов рублей. Для семи земельных участков в результате пересмотра кадастровая стоимость выросла в общей сложности почти на 7 миллионов рублей.

- Поскольку в Иркутской области от кадастровой стоимости зависит величина земельного налога, 99% обращений о ее пересмотре поступает в отношении земельных участков. За 10 месяцев общий процент снижения кадастровой стоимости составляет 74%. Обращаясь в комиссию, стоит помнить, что кадастровая стоимость недвижимости может быть не толь-

ко снижена. В том случае, если рыночная стоимость объекта превышает кадастровую, по заявлению также будет принято положительное решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, - отмечает начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Иркутской области Эльвира Байрамова.

Кадастровая стоимость – определенная оценочными организациями и утвержденная органами власти стоимость объекта, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Кадастровая оценка недвижимости проводится с целью создания качественной налоговой базы и совершенствования системы управления недвижимостью. Росреестр не проводит кадастровую оценку, но помогает гражданам скорректировать ее результаты, если на то есть законные основания.

Оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости вправе любое заинтересованное лицо. Основанием для этого может послужить недо-

стоверность сведений об объекте, использованных при проведении оценки, а также установление кадастровой стоимости объекта в размере рыночной стоимости. Пересмотр кадастровой стоимости проводится как в судебном, так и внесудебном порядке. Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления обязательно досудебное урегулирование споров. Перед подачей иска в суд они сначала должны обратиться в комиссию при Управлении Росреестра по Иркутской области. Физические лица могут выбирать: либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд.

В комиссию при Управлении Росреестра по Иркутской области заявление может быть подано в период с даты внесения в ЕГРН результатов кадастровой оценки до даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки. Заявления принимаются по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, 70, кабинет 120 (окно канцелярии).

Информацию о работе комиссии (актуальный состав, список необходимых документов, информация о заседаниях и т.д.) можно получить на сайте Росреестра (www.rosreestra.ru) в разделе «Информация о работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

В Приангарье общая сумма штрафов за нарушение земельного законодательства превысила 18 миллионов рублей

С января по октябрь Управление Росреестра по Иркутской области провело более 3 тысяч проверок и административных обследований, в ходе которых выявило более 2 тысяч нарушений земельного законодательства. В 689 случаях специалистами Управления выявлено невыполнение ранее выданных ведомством предписаний. Общая сумма наложенных штрафов по результатам проверок за 10 месяцев 2017 года превысила 18 миллионов рублей.



Инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Иркутской области регулярно проводят проверки соблюдения земельного законодательства юридическими, физическими или должностными лицами. Также для выявления признаков нарушения земельного законодательства инспекторами проводятся административные обследования земельных участков - контроль осуществляется дистанционными способами, без непосредственного участия собственников. Государственный земельный

надзор помогает защитить законные интересы правообладателей земельных участков. - Самым распространенным нарушением, которое выявляется Управлением при проведении проверок, является самовольное занятие земельных участков. Сюда относятся случаи, когда используемая площадь земельного участка превышает его фактическую площадь, указанную в документах. Например, за границы земельного участка был вынесен

забор или постройка частично оказалась на участке соседа. К этой категории правонарушений также относятся ситуации, когда участок используется гражданами, не имеющими на то законных прав. Также нами выявляется использование земельных участков не по их целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием. Правонарушением является и неиспользование земельного участка в течение установленного законодательством срока, - говорит начальник отдела государственного

земельного надзора Управления Росреестра по Иркутской области Антон Кошкарёв.

В случае выявления фактов несоблюдения земельного законодательства возбуждается дело об административном нарушении, на основании которого устанавливаются его обстоятельства и выносится решение о назначении административного наказания в виде штрафа. Размер штрафа установлен Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП) в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. За самовольное занятие земельного участка или использование участка лицом, не имеющим оформленных прав на данный участок, для граждан штраф составляет от 5 тысяч рублей, для юридических лиц - от 100 тысяч рублей. За использование земельного участка не по целевому назначению сумма штрафа для физических лиц составит от 10 тысяч рублей, для юридических лиц - от 100 тысяч рублей. За неиспользование земельного участка физические лица могут быть оштрафованы на 20 тысяч рублей, юридические лица - на 400 тысяч рублей.



НОВОСТИ РЕЕСТРА

Мошенничество с квартирой пресечено в Иркутске

Управление Росреестра по Иркутской области пресекло мошеннические действия с квартирой в Иркутске.

Пакет документов на оформление в собственность жилого помещения поступил в ведомство 12 октября. В ходе проведения правовой экспертизы сотруднику Управления Росреестра по Иркутской области удалось установить, что жительница Иркутской области, от имени которой были поданы документы, в ведомство не обращалась и заявление о регистрации прав на квартиру не подавала.

По словам потерпевшей, жилое помещение, на которое пытались оформить документы мошенники, пустует. Сама владелица имущества проживает на данный момент в другом городе. При посещении Управления Росреестра по Иркутской области потерпевшая выразила благодарность сотрудникам ведомства и написала заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о невозможности осуществления регистрационных действий без своего личного участия.

- Всем владельцам недвижимого имущества рекомендуем быть бдительными и не подписывать никаких сомнительных документов. Очень часто в зону риска попадают люди, оставляющие свои квартиры и дома надолго без присмотра, а также граждане, которые когда-то теряли документы на недвижимость.



Обезопасить свое имущество можно, внося в ЕГРН запись о невозможности осуществления регистрационных действий без личного участия собственника. Обратиться с таким заявлением можно в любой офис «Мои Документы». В срок не более 5 рабочих дней в единый реестр недвижимости будет внесена соответствующая запись. При ее наличии орган регистрации прав возвращает без рассмотрения все документы, предоставленные для регистрации прав любым лицом, не являющимся собственником недвижимости или его законным представителем, - рассказывает начальник отдела регистрации недвижимости Управления Росреестра по Иркутской области Юлия Грудина.

Информация по выявленному факту мошенничества передана в правоохранительные органы.



Общероссийский день приема граждан

В Управлении Росреестра по Иркутской области 12 декабря пройдет общероссийский день приема граждан. В этот день все желающие смогут задать вопросы в установленных сферах деятельности Управления, в том числе по кадастровому учету и регистрации прав на недвижимое имущество, выявлению нарушений в сфере земельного законодательства, оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости, получению сведений из Единого реестра недвижимости, электронным услугам Росреестра.

Личный прием будет проведен в порядке живой очереди при предоставлении документа, удостоверяющего личность, и по предварительной записи по телефону: 8(3952) 450-150. Предварительная запись будет вестись с 13 ноября до 17 часов 11 декабря.

12 декабря уполномоченные лица центрального аппарата Управления будут вести прием с 12:00 до 20:00 по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 70.



Управление поделилось опытом с коллегами из Монголии

28 ноября руководитель Управления Росреестра по Иркутской области Виктор Жердев принял участие в первом заседании рабочей группы по обмену опытом между Росреестром и Генеральным ведомством по интеллектуальной собственности и государственной регистрации Монголии. Рабочие встречи Росреестра и Генерального ведомства по интеллектуальной собственности и государственной регистрации Монголии проводятся с целью обмена опытом в рамках реализации Меморандума о взаимопонимании.

В ходе встречи заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Лариса Варфоломеева

рассказала о взаимодействии с контролирующими органами Российской Федерации при осуществлении государственного земельного надзора. Начальник отдела государственного земельного надзора Управления по Иркутской области Антон Кошкарев рассказал коллегам о технических средствах и информационных ресурсах, используемых специалистами Управления при проведении государственного земельного надзора.

Также участники заседания обсудили действующие в России и Монголии системы государственной регистрации недвижимости, способы устранения технических и реестровых ошибок, внедрение в Российской

Федерации целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства». Кроме того, представители Росреестра познакомили коллег с электронными сервисами ведомства. В частности, гостям из Монголии продемонстрировали Публичную кадастровую карту, с помощью которой граждане РФ могут в режиме online получать сведения об интересующем объекте недвижимости.



Межевать не обязательно, но желательно

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по

усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их

границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Вместе с тем, Росреестр рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН информации о границах избавит многих правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Вопросы межведомственного взаимодействия обсудили на заседании

16 ноября под председательством руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Виктора Жердева прошло совещание, посвященное вопросам межведомственного электронного взаимодействия. Участие в рабочей встрече приняли представители министерства экономического развития, министерства имущественных отношений, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области.

Система межведомственного электронного взаимодействия упрощает получение государственных услуг для заявителей, поскольку избавляет их от необходимости предоставлять документы, ко-

торые имеются в распоряжении государственных органов. Органы государственной власти и местного самоуправления, федеральные органы власти должны самостоятельно запрашивать информацию, необходимую для оказания услуг. Межведомственное электронное взаимодействие является одним из ключевых показателей уровня предоставления государственных услуг, позволяет повышать их качество и сокращать сроки их оказания. Именно поэтому Управление Росреестра по Иркутской области уделяет особое внимание развитию системы межведомственного электронного взаимодействия.

Также в ходе встречи

были озвучены итоги работы по внедрению целевых моделей за 10 месяцев текущего года. Как сообщила начальник отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра Екатерина Мартынова, средний показатель достижения целевой модели по регистрации прав составляет 86%, по кадастровому учету – 76%. При этом показатель по межведомственному электронному взаимодействию не достигнут.

По итогам встречи принято решение создать рабочую группу, которая займется вопросами организации эффективной системы межведомственного электронного взаимодействия в Иркутской области.

Благодарность от КУМИ администрации Казачинско-Ленского района

Уважаемый Виктор Петрович!

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Казачинско-Ленского муниципального района благодарит сотрудников Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области:

Осипову Татьяну Анатольевну - государственного регистратора прав, заместителя начальника Иркутского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Иркутской области,
Фаркову Айну Николаевну - главного специалиста - эксперта

Управления Росреестра по Иркутской области (Казачинско - Ленский район) за профессионализм, глубокое знание нормативных актов и законодательства, грамотное и оперативное составление документации, четкое формулирование информации, за консультации, внимательное и корректное отношение, индивидуальный подход при решении любых вопросов, возникающих в процессе сотрудничества, оперативность принятия решений.

Совместная работа с этими сотрудниками позволяет сократить количество обращений в другие службы, значительно

уменьшить время на подготовку пакета документов для оформления и регистрации права муниципальной собственности. Было очень приятно ощущать со стороны работников Вашей команды оперативность и профессиональное отношение к работе в течение всего периода нашего сотрудничества.

Мы надеемся на дальнейшее успешное развитие взаимодействия и выражаем надежду на продолжение успешного сотрудничества, а также на дальнейшую плодотворную работу с Вашим коллективом.

Председатель КУМИ

Ж.Н. Сафонова



**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.