

Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 13

Нововаршавское городское поселение

18.06.2019 г.

Выездное занятие «Школы электронных услуг Росреестра»

В последней декаде мая состоялось выездное занятие «Школы электронных услуг» Управления Росреестра по Омской области, в котором приняли участие специалисты нескольких структурных подразделений департамента имущественных отношений Администрации города Омска.

Руководитель школы государственный регистратор Юлия Швецова рассказала об особенностях направления в электронной форме заявлений на получение государственных услуг Росреестра посредством использования электронного сервиса «Личный кабинет» и посредством использования веб-сервисов взаимодействия с Росреестром. В ходе занятия совместно протестированы возможности работы веб-сервиса взаимодействия с Росреестром в электронном виде, а также сформирована и направлена на государственную регистрацию прав заявка от имени физического лица на земельный участок, право на который возникает на основании акта органа местного самоуправления. Кроме того, на конкретных примерах рассмотрены предъявляемые законом требования к электронным документам (электронным образам документов), представляемым на государственную регистрацию прав.

В рамках занятия Юлия Швецова проинформировала муниципальных служащих о необходимости проведения мероприятий, направленных на достижение целевого значения показателя целевой модели "Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества", в части увеличения доли услуг по государственной регистрации прав, оказываемых Росреестром органам государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в электронном виде в общем количестве таких услуг. Данный показатель к 31 декабря 2019 года должен вырасти до 80 процентов, а к 1 января 2021 года – до 100 процентов.¹

Управление Росреестра по Омской области напоминает, что целью проекта «Школа электронных услуг Росреестра» является оказание действенной помощи всем желающим разобраться в правовых и технических вопросах электронного взаимодействия с Росреестром, демонстрация преимуществ и доступности такого взаимодействия.

Занятия в школе проходят ежемесячно по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56, в 14.00. Предварительная запись осуществляется по адресу электронной почты (11syl@r55.rosreestr.ru).

Следующее занятие состоится 20 июня 2019 года.

¹ Целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации утверждены распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р и направлены на повышение инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации

Порядок подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде

Порядок государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества регламентирован Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Электронная регистрация недвижимости, подача заявления и прилагаемых к нему документов через интернет способствуют быстрой и удобной регистрации своих законных права на квартиру, земельный участок или другой объект недвижимости.

В случае представления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в электронном виде, такие документы представляются:

- в форме электронных документов, если Законом о регистрации предусмотрено, что они при их представлении на бумажном носителе должны быть в подлиннике (один экземпляр каждого документа должен быть подлинником), в том числе, если они выражают содержание нотариально удостоверенной сделки;

- в форме электронных документов или электронных образов документов, если Законом о регистрации предусмотрено, что они при их представлении на бумажном носителе могут быть в виде копии – без представления подлинника.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, представляющих стороны договора, или должностных лиц – в установленных законодательством РФ случаях.

Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами РФ уполномочены заверять копии таких документов – в форме документов на бумажном носителе.

Сформированный комплект документов должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) заявителя. УКЭП – электронная подпись, которая создается с привлечением криптографических средств, подтвержденных компетентными органами. Гарантом её подлинности выступает специальный сертификат, выданный аккредитованным удостоверяющим центром. Электронный документ, подписанный УКЭП, имеет такую же юридическую силу, как и бумажный, который подписан собственноручно. Таким образом, УКЭП — это электронный аналог подписи заявителя. УКЭП можно приобрести в удостоверяющем центре. Список таких центров представлен на сайте Росреестра.

Чтобы подать заявление о государственной регистрации права, необходимо перейти на специальный электронный ресурс на сайте Росреестра, где можно подать документы на [регистрацию](#). На данном ресурсе будет предложено пошагово заполнить текстовые поля и прикрепить документы в электронной форме, на которых должна присутствовать УКЭП. Затем следует оплатить госпошлину, после чего заявление принимается к рассмотрению.

После принятия решения относительно заявления, представленного на государственную регистрацию права собственности, на электронную почту заявителя приходит уведомление об этом решении. Если принято решение о регистрации, то будет отправлен подтверждающий это электронный документ (выписка из ЕГРН). В случае отказа в регистрации или же приостановлении процесса регистрации заявитель также будет проинформирован об этом с помощью электронного письма.

Заметим, что количество подаваемых в электронном виде документов постепенно растет. Этот способ уже с успехом применяют нотариусы и Сбербанк – для своих ипотечных сделок, совершенных в простой письменной форме.

Регистрируйте право собственности своевременно

*С какими ситуациями сегодня могут столкнуться правообладатели,
имея объекты недвижимости, право собственности на которые
возникло до создания органа регистрации права.*

Сегодня многие владельцы земельных участков, объектов капитального строительства (квартира, нежилое здание, жилой дом, нежилое помещение, сооружение и др), имея на руках тот или иной акт о предоставлении земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, свидетельство, договор мены, договор купли-продажи и другие правоустанавливающие документы, заключенные до 11.01.1999 года, полагают, что являются полноправными собственниками данных объектов недвижимости. Это, действительно, так, но в дальнейшем при совершении каких-либо сделок (купля-продажа, дарение, вступление в наследство, мена и др.) они могут столкнуться с различными проблемами и вопросами.

Указанная ситуация не противоречит законодательству, но следует иметь в виду, что проведение сделки с такими объектами недвижимости в обязательном порядке потребует предварительной регистрации права собственности на него. Одно дело, когда сделка не требует спешки. Другой вопрос, когда по тем или иным причинам время для сделки ограничено и на счету практически каждый час.

В 2012 году организациями технической инвентаризации в рамках исполнения государственного контракта от 07.12.2011 № 165-Д «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (III этап)» была передана техническая документация на объекты капитального строительства для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов.

При наличии на руках правоустанавливающих документов, выданных до 1999 года, и устаревшей технической документации на объекты недвижимости можно столкнуться с разночтением характеристик (адрес, площадь, этаж и др.) объекта недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (внесенные согласно технической документации), и характеристик, указанных в документах собственника.

Данные разночтения могут возникнуть в случае предоставления организацией технической инвентаризации более поздней документации (на более позднюю дату инвентаризации), а также при наличии самовольных перепланировок, возведения пристроек, которые не были своевременно узаконены.

В данных обстоятельствах срок осуществления регистрации права может быть увеличен, государственная регистрация прав может быть приостановлена по решению государственного регистратора прав в случае выявления противоречий между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости.

Во избежание таких ситуаций, которые могут привести к отказу потенциального покупателя от сделки, да и просто для того, чтобы привести документы на объект недвижимости в порядок, необходимо заблаговременно зарегистрировать свое право собственности.

Фелькер Ирина Васильевна, специалист-эксперт
межмуниципального Таврического отдела
Управления Росреестра
по Омской области

Как исправить ошибку, допущенную в ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) содержит сведения как об объектах недвижимости, так и о собственниках недвижимого имущества. Случается, что в этих сведениях содержатся ошибки. Ошибки могут быть различные: неправильно указанные сведения о персональных данных собственника (фамилия, имя, отчество, дата рождения, документ, удостоверяющий личность), реквизиты правоустанавливающих документов, неверные технические характеристики объектов недвижимости. Но все это поправимо. Первое, что следует сделать, это разобраться на каком этапе была допущена ошибка. В зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации, несоответствие данных, ошибки являются техническими или реестровыми.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) – это ошибка, допущенная при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они были внесены в ЕГРН.

Самые распространенные технические ошибки встречаются в части адреса объекта, площади земельного участка или объекта капитального строительства, ошибочно может быть указан год завершения строительства или этажность объекта.

Исправляются такие ошибки по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. После исправления технической ошибки в записях орган регистрации уведомляет соответствующих участников отношений об исправлении технической ошибки. Чтобы исправить техническую ошибку в заявительном порядке, необходимо обратиться в ближайший офис МФЦ, специалист которого подготовит заявление об исправлении технической ошибки. К такому заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие правильные сведения. Плата за исправление технической ошибки законодательством не предусмотрена.

Вместе с тем в исправлении технической ошибки регистрирующий орган может отказать, если её исправление влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, либо может повлечь причинение вреда или нарушение законных интересов правообладателей или других лиц, которые полагались на сведения ЕГРН. В этих случаях техническая ошибка исправляется на основании решения суда.

Реестровая ошибка – воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникающая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия. Реестровая ошибка может быть допущена кадастровым инженером при межевании земельного участка или при определении площади здания, в результате чего границы земельного участка могут пересекать границы другого земельного участка, а площадь здания не соответствовать фактической площади.

Данная ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Взимание платы за исправление реестровой ошибки законом также не предусмотрено.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической или реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы

правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Таким образом, реестровую ошибку важно отличать от технической, так как от этого зависит и порядок их исправления. Реестровую ошибку исправить гораздо сложнее поскольку изначально ее нужно исправить в документах, в которых она допущена и только потом обратиться в Росреестр за ее исправлением. В случаях проведения комплексных кадастровых работ или самостоятельного выявления органом регистрации реестровой ошибки возможно её исправление без участия правообладателя.

ЕГРН является федеральным информационным ресурсом, на данные которого полагаются все заинтересованные лица, и должен содержать корректную и актуальную информацию. Соответственно, Управление Росреестра по Омской области во всех возможных случаях принимает меры для исправления выявленных ошибок по решению государственного регистратора.

Фелькер Ирина Васильевна,
специалист-эксперт
межмуниципального Таврического отдела
Управления Росреестра
по Омской области

Некоторые итоги работы комиссии по оспариванию кадастровой стоимости

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года [№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#) (далее – Закон об оценке) предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего объекта недвижимости в суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В Омской области данная Комиссия создана при Управлении Росреестра, куда могут обращаться все заинтересованные лица путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, руководствуясь Законом об оценке и «Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 года № 263.

Кадастровая стоимость, согласно ч. 10 ст. 24.18 Закона об оценке, может быть оспорена в течение 5 лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее момента определения новой кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложением полного пакета документов, предусмотренного статьей 24.18 Закона об оценке, можно направлять почтой либо подать лично (г. Омск, улица 27-я Северная, 119 «Б», кабинет 19).

Каким же был 2018 год?

В минувшем году состоялось 25 заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Омской области.

В комиссию поступило 225 заявлений от юридических и физических лиц о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости (за 2017 год – 328 заявлений), из них:

215 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (за 2017 год – 320 заявлений);

7 заявлений – о недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (за 2017 год – 8);

3 заявления – не содержали информации об основании обращения в Комиссию.

Заявления поданы в отношении 522 объектов недвижимости (за 2017 год – 400).

Рассмотрены заявления в отношении 331 объекта недвижимости: 270 земельных участков и 61 объект капитального строительства.

Причиной снижения количества заявлений является то, что кадастровая оценка объектов недвижимости действует на территории Омской области достаточно продолжительное время. Все заинтересованные лица обратились ранее в Комиссию по поводу несогласия с результатами определения кадастровой стоимости. В настоящее время среди объектов, кадастровая стоимость которых оспаривается, преобладают такие, у которых кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценке.

Количество заявлений, не принятых к рассмотрению в 2018 году по причине несоответствия представленных документов требованиям законодательства, составило 54 (за 2017 год – 62). Причины, по которым заявления не приняты к рассмотрению, следующие:

- несоответствие даты определения рыночной стоимости дате определения кадастровой стоимости;
- отсутствие отчета об определении кадастровой стоимости в форме электронного документа;
- отсутствие документов, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями Закона об оценке;
- истечение срока подачи заявления. Законом об оценке установлен пятилетний срок с момента внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН, в течение которого можно оспорить данные результаты.

В результате проведения заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении рассмотрено 211 заявлений, поступивших в 2018 году (за 2017 год – 148 заявлений), и 63 заявления, поданные в комиссию в декабре 2017 года, 19 заявлений находятся на рассмотрении.

По результатам проведенных заседаний принято 74 решения об отклонении заявлений и 137 решений в пользу заявителей (в 2017 году проведено 26 заседаний, по результатам которых принято 231 решение: 158 – об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, 69 – об отклонении заявления, 4 решения – о пересмотре кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений, использованных при определении кадастровой стоимости).

Снижение суммарной кадастровой стоимости в 2018 году составило 8 процентов, за 2017 год этот показатель равен 30 процентам.

Фелькер Ирина Васильевна,
специалист-эксперт
межмуниципального Таврического отдела
Управления Росреестра
по Омской области

Учредитель Совет Нововаршавского городского поселения	Ответственный Лаврухина Н.В.	Тираж 50 экземпляров	Распространяется бесплатно	Адрес редакции, издателя: Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, ул. Красный Путь, 18А. т/ф.8(38152). 2-16-86, 2-10-06
--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------