

## «Школа электронных услуг Росреестра» в марте

Очередное занятие в омской «Школе электронных услуг Росреестра» состоялось в Управлении Росреестра по Омской области 24 марта. В обучении приняли участие представители департамента культуры Администрации города Омска.

В ходе занятия были сформированы и направлены на государственную регистрацию заявки от имени департамента культуры

Администрации города Омска с помощью электронного сервиса официального сайта Росреестра «Личный кабинет» ([lk.rosreestr.ru](http://lk.rosreestr.ru)).

Руководитель школы государственный регистратор Анастасия Мешкова осветила технические и правовые аспекты электронного способа представления документов для получения государственных услуг Росреестра и ответила на вопросы, связанные с электронной передачей заявлений и документов на государственную регистрацию прав.

Управление Росреестра по Омской области напоминает, что электронные услуги Росреестра можно получить, если воспользоваться электронным сервисом официального сайта Росреестра «Личный кабинет» ([lk.rosreestr.ru](http://lk.rosreestr.ru)), с помощью которого, а также при помощи веб-сервисов взаимодействия с Росреестром представляются заявления и документы на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав.

Практические навыки использования электронных сервисов Росреестра можно сформировать на занятиях в «Школе электронных услуг Росреестра». Омский Росреестр проводит их для всех желающих бесплатно и на постоянной основе.

Очередное занятие в школе запланировано на 21 апреля 2021 года, оно состоится по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56.

Предварительная запись осуществляется по адресу электронной почты ([grn\\_14@just.omsk.su](mailto:grn_14@just.omsk.su)) или по телефону (24 67 08).

Упрощенная процедура государственной регистрации прав граждан на гаражи и земельные участки, на которых они расположены

С целью создания правовых условий для оформления прав граждан на гаражи и земельные участки под ними разработан проект федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот проект в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации с 2018 года разрабатывался Министерством экономического развития Российской Федерации совместно с Росреестром. Его актуальность обусловлена тем, что на сегодняшний день большинство гаражей не оформлено в установленном порядке, а, значит, они существуют неофициально. Это приносит их владельцам значительные неудобства, например, они не могут их продать или передать по наследству; в бюджеты различного уровня не поступают доходы в виде арендной платы, земельного налога и налога на имущество физических лиц. Также не определены лица, ответственные за содержание и эксплуатацию гаражей, в том числе с точки зрения обеспечения безопасности населения.

По данным Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтены более 5 миллионов объектов недвижимости гаражного назначения, однако права собственности зарегистрированы примерно на 3,5 миллиона указанных объектов. При этом количество гаражей, существующих неофициально, то есть не оформленных в установленном порядке, значительно больше.

Трудности регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки связаны с отсутствием документов как о предоставлении земельных участков для строительства гаражей, так и на сами гаражи. В настоящее время законодательство не содержит отдельного специального нормативного правового акта, регламентирующего деятельность гаражно-строительных кооперативов. Кроме того, в законодательстве отсутствуют определения понятий «гараж» и «гаражно-строительный кооператив».

Вышеназванный проект закона определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых уже размещены гаражи, возведенные ещё до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (до 30 декабря 2004 года). Также проект определяет перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими объектами гаражного назначения.

Рассматриваемым законопроектом вводятся определения таких понятий, как «индивидуальный гараж», «коллективный гараж», «некапитальный гараж», определяется понятие «гаражный кооператив», а также правовое положение гаражных кооперативов и их членов.

Важно отметить, что «гаражная амнистия» охватывает не все сооружения, называемые в нашей стране гаражами. Ее положения распространяются только на капитальные постройки, имеющие фундамент. В эту категорию не входят гаражи, относящиеся к индивидуальному жилищному строительству, садовым домам (так как эти объекты являются вспомогательными и законодательством предусмотрен иной порядок оформления прав на них), объектам производственного, промышленного или коммерческого назначения. Под «амнистию» не попадают гаражи, в которых организованы ремонт, техобслуживание и мойка транспорта, а также гаражные объекты, где хранится техника и оборудование государственных и муниципальных органов или транспортных организаций. Не получится оформить и машино-места, находящиеся в многоквартирных домах, объектах коммерческого назначения, а также подземные гаражи. В настоящее время неоформленные в собственность постройки можно снести, а земли отдать под застройку без какой-либо компенсации. Но после принятия законопроекта владельцы гаражей, оформившие право собственности на них, получают гарантии даже в тех случаях, когда земли планируют изъять для государственных и муниципальных нужд, например, при строительстве федеральных автодорог.

«Гаражная амнистия» по аналогии с «дачной амнистией» предусматривает упрощенный порядок постановки на учет таких объектов. Одновременно будут осуществляться государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на гараж и на земельный участок под ним. Согласно законопроекту для регистрации права собственности на гараж в кооперативе необходимо предоставить справку кооператива о полной выплате паевого взноса и правоустанавливающий документ кооператива на земельный участок под коллективным гаражом, если он зарегистрирован в ЕГРН; если объект не учтен в ЕГРН, то необходимо предоставить его технический план.

Кадастровый учет индивидуального гаража (в том числе в гаражном кооперативе) производится на основании заявления гражданина или юридического лица, технического плана индивидуального гаража, документа на земельный участок под индивидуальным гаражом,

подтверждающего право гражданина или юридического лица на этот участок. При регистрации права на индивидуальный гараж, сведения о котором есть в ЕГРН, предоставление технического плана не требуется.

Гараж, оформленный по закону, обретет статус объекта недвижимости, он будет поставлен на государственный кадастровый учет. Его можно будет продать, передать по наследству или застраховать при необходимости. Но вместе с правами у собственников возникает и обязанность уплаты налогов на недвижимое имущество.

В настоящее время законопроект находится на рассмотрении в Государственной Думе Российской Федерации. Согласно законопроекту вступление в силу нового порядка ожидается в текущем году. Предполагается, что «гаражная амнистия» будет действовать 4 года.

Константин Резанов,  
ведущий специалист-эксперт  
отдела правового обеспечения  
Управления Росреестра  
по Омской области.

Проведение государственной регистрации на основании решения суда

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).

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона о регистрации основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются:

- 1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- 2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- 3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- 4) свидетельства о праве на наследство;
- 5) вступившие в законную силу судебные акты;
- 6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

Согласно части 2 статьи 14 Закона о регистрации одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Судебные акты в отношении недвижимого имущества могут быть следующими:

- 1) решения об установлении права на недвижимое имущество;
- 2) решения о заключении (изменении) договора, подлежащего государственной регистрации;
- 3) решения о признании недействительной сделки с недвижимым имуществом и о применении последствий недействительности;
- 4) решения о признании недействительным основания для государственной регистрации (например: свидетельства о праве на наследство, акта органа местного самоуправления и пр.);
- 5) решения суда о регистрации в случае уклонения одной из сторон сделки;
- 6) решения по спорам между участниками общей собственности (установление и определение долей в праве общей собственности, раздел общего имущества или выдел из него доли, защита преимущественного права покупки доли);
- 7) определения и постановления о наложении арестов на недвижимое имущество, запрет совершения сделок с ним, а также определения о приостановлении государственной регистрации;
- 8) иные судебные акты.

Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав.

Документы для регистрации права собственности на недвижимость, установленного решением суда, подаются в общем порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для регистрации права необходимо заполнить заявление и представить документы (в их числе должно быть решение суда, вступившее в законную силу).

Копии актов судов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

Государственная регистрация права собственности на основании решения суда проводится в следующие сроки:

- 7 рабочих дней, если документы представлены в офисы и приемные Росреестра либо кадастровой палаты, и 9 рабочих дней, если документы представлены в МФЦ;
  - 10 рабочих дней и 12 рабочих дней соответственно, если одновременно проводится кадастровый учет и государственная регистрация прав.
- При государственной регистрации прав на недвижимость по решению суда уплачивается госпошлина в общих размерах, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации.

В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебного акта, регистрация осуществляется при наличии ряда условий:

- судебный акт должен быть вступившим в законную силу, а также правильно оформлен (надлежащим образом прошит и заверен);

– в судебном акте обязательно описывается объект, указывается правообладатель, вид права, подлежащего государственной регистрации. Государственная регистрация права собственности на основании решения суда подтверждается выпиской из ЕГРН. Таким образом, судебный акт, которым признано право на конкретное недвижимое имущество, является достаточным основанием для государственной регистрации права на имущество.

Ирина Спиранская,  
главный специалист-эксперт  
Омского отдела  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.

Осуществление проверок соблюдения земельного законодательства в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

Государственный земельный надзор – деятельность уполномоченных должностных лиц Росреестра, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность. Данная деятельность осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства.

Проверки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – ФЗ № 294-ФЗ).

В соответствии со статьей 2 ФЗ № 294-ФЗ под проверкой понимается совокупность проводимых органом государственного контроля (надзора) или органом муниципального контроля мероприятий по контролю в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя для оценки соответствия осуществляемой ими деятельности (действий, бездействия), производимых и реализуемых ими товаров (выполняемых работ, предоставляемых услуг) обязательным требованиям и требованиям, установленным муниципальными правовыми актами.

Проверки подразделяются на плановые и внеплановые, выездные и документарные.

Плановые проверки проводятся в соответствии с разработанным и утвержденным графиком не реже одного раза в три года. Они должны согласовываться с органами прокуратуры. Основная цель проведения таких проверок – контроль за соблюдением норм действующего

законодательства в сфере регулирования земельных отношений. В число объектов контроля входят права на земельные участки и их использование юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями. Службы надзора за исполнением земельного законодательства не должны допустить самовольного захвата участков. На них возлагается ответственность контроля за рациональным использованием земельных ресурсов и их экологической безопасностью. В ходе проверок выявляются нарушения и формируется их доказательная база. Процедуру проведения всех видов проверок можно подразделить на три этапа:

- подготовительный;
- проведение проверки;
- формирование результатов проверки.

Росреестр проводит проверку земельных участков со следующей периодичностью:

- если присвоена категория среднего риска – не чаще одного раза в три года;
- умеренного риска – не чаще одного раза в пять лет;
- низкого риска – проверка не проводится.

О проведении проверки юридического лица и индивидуального предпринимателя должны уведомить не позднее, чем за три рабочих дня до ее начала. Направляется копия распоряжения (приказа) руководителя (его заместителя) о начале проведения проверки по почте либо в форме электронного документа. Такие проверки бывают документарными и выездными (ч. 11 ст. 9 ФЗ № 294-ФЗ).

Проводятся все проверки на основании распоряжения руководителя надзорной организации. Выявленные в ходе них нарушения оформляются в форме протокола, который подписывается представителями проверяющей и контролируемой сторон.

С момента составления протокола возбуждается дело об административном правонарушении. В результате его рассмотрения может быть вынесено постановление о назначении наказания (п. 3 ч. 4 ст. 28.1, п. 1 ч. 1 ст. 29.9 КоАП РФ).

Организации и должностные лица могут обжаловать эти постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд (п. 3 ч. 1, ч. 3 ст. 30.1, ч. 3 ст. 30.2 КоАП РФ).

График плановых проверок составляется ежегодно. В перечень проверок входят все субъекты РФ. Порядок разработки документов, связанных с плановыми проверками описан в Положении о государственном земельном надзоре. Нужно учитывать, что в установленных случаях в ежегодный план проведения проверки могут быть внесены изменения. Сведения о них должны быть размещены на сайте надзорного органа в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений.

Срок проведения каждой из проверок – 20 рабочих дней (ч. 1 ст. 13 ФЗ № 294-ФЗ). По земельным участкам, отнесенным к категории умеренного риска, Росреестр проводит проверки в течение 17 рабочих дней.

Вся информация о плановых проверках включается в план Росреестра. Он является единым для всей страны. Начиная с 01.07.2015 г., сведения о проведении плановых и внеплановых проверок, проводящихся в соответствии с ФЗ № 294-ФЗ, должны включаться контрольно-надзорными органами в единый реестр проверок (ЕРП). Порядок формирования и ведения ЕРП определен постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415. Информация ЕРП общедоступна и находится на специализированном сайте в сети Интернет. В зависимости от предмета и места проведения проверки делятся на документарные и выездные.

Документарная проверка проводится по месту нахождения проверяющего органа. Проверяющий орган не вправе требовать у юридического лица, индивидуального предпринимателя сведения и документы, не относящиеся к предмету документарной проверки.

Выездная проверка проводится по месту нахождения юридического лица, месту осуществления деятельности индивидуального предпринимателя и (или) по месту фактического осуществления ими своей деятельности.

Выездная проверка может быть проведена только в случае, если при документарной проверке не представляется возможным:

– удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и иных имеющихся в распоряжении проверяющего органа документах юридического лица, индивидуального предпринимателя;

– оценить соответствие деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя обязательным требованиям или требованиям, установленным муниципальными правовыми актами, без проведения соответствующего мероприятия по контролю.

Внеплановые проверки, как и плановые, проводятся в форме документарной или выездной. Проведение внеплановых проверок в отношении организаций проводятся только в следующих случаях (п. 6 ст. 71.1 ЗК РФ):

1. Истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения;
2. Поступление в органы государственного (муниципального) контроля обращений и заявлений граждан (за исключением анонимных), в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления (проверка проводится после согласования с органами прокуратуры);
3. Приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора, о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;
4. Результаты административного обследования, по которым выявлены признаки нарушения тех требований земельного законодательства РФ, за которые установлена ответственность.

По результатам проведения внеплановой проверки составляются такие же документы, как и при плановой проверке. Внеплановые проверки проводятся в те же сроки, что и плановые.

Особое внимание уделяется при оформлении акта проверки в отношении юридического лица или индивидуального предпринимателя: если юридическое лицо ведет журнал учета проверок, то проверяющие должны внести в него запись о проведенной проверке. Если такой журнал не ведется, то запись должна быть внесена в акт проверки (ч. 9, 11 ст. 16 ФЗ № 294-ФЗ).

В 2020 году были наложены ограничения в проведении проверок в силу изменения законодательства в части проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. В соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 18.03.2020 № ММ-ПЗ6-1945 в целях предупреждения распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) и протоколом заседания оперативного штаба Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предупреждению распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) № ЭП-001-ПП от 18.03.2020 до 1 мая 2020 года приостановлено назначение и проведение проверок. Кроме того, в связи с вступлением в силу положений Федерального закона от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» и изданием

постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» выездные проверки могут быть проведены в случаях, предусмотренных подпунктами «а» и «б» пункта 1 Постановления № 438, если их проведение в качестве таковых согласовано органом прокуратуры.

Учитывая сложившиеся обстоятельства, в 2020 году государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Омской области провели в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей 2 выездных внеплановых проверки соблюдения требований земельного законодательства на общую сумму штрафов 40 тысяч рублей.

Максим Басов,  
главный специалист-эксперт  
отдела государственного земельного надзора  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный инспектор Омской области  
по использованию и охране земель.

#### Мониторинг сохранности геодезических пунктов

В целях обеспечения выполнения геодезических и картографических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, а также повышения точности результатов указанных работ, создаются государственные геодезические сети (далее – ГГС).

ГГС представляет собой совокупность геодезических пунктов, используемых в целях установления и (или) распространения государственной системы координат, используемой при осуществлении геодезических и картографических работ

Пункты ГГС являются основой при производстве геодезических и картографических работ в целях обеспечения общегосударственных, оборонных, научно-исследовательских задач, при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, межевании земель, других специальных работах.

Геодезические пункты, предназначенные для обеспечения выполнения геодезических и картографических работ, созданные за счет средств федерального бюджета, а также находящиеся на территории Российской Федерации, относятся к федеральной собственности согласно пункту 12 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений

в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Мероприятия по мониторингу сохранности пунктов ГГС, расположенных на территории Омской области, проводятся Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление) и его территориальными отделами и строго регулируются действующим законом в области геодезии и картографии.

На сегодняшний день одной из актуальных проблем, связанных с сохранностью геодезических пунктов, является их уничтожение.

Уничтожение геодезических пунктов происходило в основном из-за неосведомленности не только собственников земельных участков, на которых располагаются геодезические пункты, но и служб, производящих дорожные, сельскохозяйственные и другие работы. В частности, это касается и незнания действующего законодательства и того факта, что за уничтожение геодезических пунктов предусмотрена административная ответственность.

Порядок охраны пунктов геодезических сетей на территории Российской Федерации на сегодняшний день регламентирован положением об охранных зонах пунктов ГГС, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1080 и инструкцией об охране геодезических пунктов (ГКИНП-07-11-84), утвержденной Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР 02.08.1984 и Министерством обороны 22.08.1984.

Управлением проведена работа по внесению сведений о границах охранных зон пунктов ГГС, пунктов федеральной астрономо-геодезической сети, вековых и фундаментальных реперов главной высотной основы Российской Федерации, а также гравиметрических пунктов в Единый государственный реестр недвижимости.

В пределах границ охранных зон пунктов запрещается проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования

пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним.

Лица, выполняющие геодезические и картографические работы, в ходе которых выявляются случаи повреждения или уничтожения пунктов ГГС, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, обо всех таких случаях.

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

Повреждение или уничтожение геодезических пунктов, а также хищение материалов, из которых они изготовлены, влекут за собой административную ответственность в соответствии со статьей 7.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ):

☐ за неуведомление об изменениях состояния пункта или отказ в предоставлении возможности проезда к нему – предупреждение

или наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей (ч. 4 ст. 7.2 КоАП РФ);

□ за уничтожение, повреждение или снос пунктов государственных ГГС – наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от десяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей (ч. 3 ст. 7.2 КоАП РФ).

В рамках проведения мониторинга за сохранностью пунктов ГГС специалистами Управления, а также субъектами картографо-геодезической деятельности обследовано 485 геодезических пунктов, из которых 40 пунктов являются утраченными.

Подчеркнем, что обследование пунктов государственной геодезической (нивелирной, гравиметрической) сети проводится Управлением в рамках реализации программы профилактики нарушений обязательных требований.

Иван Еременко,  
ведущий специалист-эксперт отдела геодезии и картографии  
Управления Росреестра  
по Омской области.