



Процедура выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости

С 29.06.2021 вступает в силу Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законом определяется порядок проведения органами местного самоуправления мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направления соответствующих сведений в Росреестр. Отдельно определяется процедура внесения в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости. Ранее учтенными объектами недвижимости считаются те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31 января 1998 года) и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Реализация положений закона во многом повысит качество содержащихся в ЕГРН данных с одной стороны, с другой – повысит степень защиты имущественных интересов (прав собственности и иных вещных прав на нее) правообладателей ранее учтенной недвижимости. При этом закон не повлечет за собой дополнительных финансовых расходов со стороны правообладателей.

Органы местного самоуправления будут заниматься выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости путем обращения к своим архивам и получения соответствующей информации у других органов власти (органы внутренних дел, органы ЗАГС, налоговые органы, пенсионный фонд) и нотариусов.

После проведения указанных мероприятий уполномоченные органы подготавливают проект решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости.

Лицо, выявленное в качестве правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, или иное заинтересованное лицо вправе представить возражения относительно сведений, содержащихся в проекте решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости. В этом случае решение о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости не принимается, а уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием о внесении соответствующей записи в ЕГРН.



Информация о проведении государственной кадастровой оценки на территории Волгоградской области в 2020

На территории Волгоградской области в 2020 году проведен очередной тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель особоохраняемых территорий и объектов капитального строительства.

Результаты государственной кадастровой оценки утверждены следующими приказами Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области:

- земель сельскохозяйственного назначения - приказ от 30.10.2020 № 78-н;
- земель населенных пунктов - приказ от 30.10.2020 № 79-н;
- земель особоохраняемых территорий и объектов - приказ от 26.11.2020 № 85-н;
- объектов капитального строительства - приказ от 30.10.2020 № 77-н.

Ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки можно в фонде данных государственной кадастровой оценки:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

По вопросам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденных вышеуказанными приказами, рекомендуем обращаться в:

- Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (г. Волгоград, ул. Новороссийская, д. 15, телефон (8442) 35-26-00, адрес электронной почты: gosing@volganet.ru);

- ГБУ ВО «Центр государственной кадастровой оценки» (г. Волгоград, ул. Витимская, д. 15А, офис 50, телефон 8(8442) 94-37-07, адрес электронной почты ibt@volbti.ru).

Ссылка для обращения:

<http://www.volbti.ru/gos-kadastrovaya-otsenka/predostavlenie-raz-yasnenij>.



Использование Единого государственного реестра недвижимости при проведении административного обследования земельных участков

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует землепользователей, что в соответствии с пунктом 2 Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.03.2015 № 251, при административном обследовании земельных участков государственным инспектором по использованию и охране земель проводится исследование состояния и способов использования объектов земельных отношений, в том числе, на основании информации, содержащейся в государственных информационных системах.

Так, в ходе проведения административного обследования земельных участков государственным инспектором изучается и анализируется информация, содержащаяся в Федеральной государственной информационной системе сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН - это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с данным Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Федеральным законом сведений.

При проведении административного обследования земельного участка государственный инспектор из ЕГРН получает информацию: о кадастровом номере и местоположении (адресе) земельного участка, о дате постановки на государственный кадастровый учет или снятии с государственного кадастрового учета, о категории земель, к которой отнесен земельный участок, и виде его разрешенного использования, о площади участка, об описании местоположения границ земельного участка, если они установлены в соответствии с требованиями законодательства, о расположенных на земельном участке объектах недвижимости (зданиях или сооружениях), об установленных обременениях, о зарегистрированных правах на земельный участок и иную необходимую информацию.



Ответственность кадастрового инженера

В результате выполнения кадастровых работ кадастровый инженер изготавливает документы, необходимые для осуществления кадастрового учета объектов недвижимого имущества, а именно межевой план, технический план либо акт обследования. Указанные документы являются основой для внесения сведений об объектах недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Исходя из действующего правового регулирования отношений в сфере кадастрового учета и кадастровой деятельности кадастровый инженер наделен значительными полномочиями, что предполагают высокую степень его ответственности.

В зависимости от характера нарушения и тяжести его последствий кадастрового инженера могут привлечь к административной, уголовной, гражданско-правовой, дисциплинарной ответственности.

За умышленные нарушения кадастровый инженер может быть привлечен как к административной, так и к уголовной ответственности. В соответствии с ч. 4 ст. 14.35 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ), ст. 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее - УК РФ) такими нарушениями являются:

- внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории;

- подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории.

Согласно ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, ст. 170.2 УК РФ ответственность будет зависеть от суммы ущерба, который возникнет в результате действий инженера.

При внесении кадастровым инженером заведомо ложных сведений в документы, подготовленные по результатам проведения кадастровых работ, кадастровому инженеру грозит административный штраф либо дисквалификация. При возникновении в результате таких действий убытков на сумму свыше 2 250 000 руб., кадастровый инженер будет нести уголовную ответственность. При наличии значительного числа ошибок в подготовленных документах, приводящих к отказу в осуществлении

кадастрового учета или к возникновению реестровых ошибок, инженера могут исключить из саморегулируемой организации кадастровых инженеров (далее – СРО КИ).

Гражданско-правовая ответственность кадастрового инженера может наступить в виде: обязанности возместить причиненные убытки заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам; мер, предусмотренных договором подряда на выполнение кадастровых работ (например, в виде обязанности уплатить неустойку).

В соответствии п. 3 ч. 8 ст. 30 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» к кадастровому инженеру могут применить следующие меры дисциплинарного воздействия: предписание об устранении нарушений в определенный срок, предупреждение, штраф, исключение из СРО КИ.

Исключенный из СРО КИ кадастровый инженер не вправе вступать в другую аналогичную организацию в течение определенного срока (ч. 19 ст. 29 Закона о кадастровой деятельности). Исключить инженера из СРО КИ могут, в том числе, если он часто допускает ошибки при составлении документов, в результате чего орган регистрации прав вынужден исправлять реестровые ошибки или отказывать в осуществлении кадастрового учета. Количество отказов (решений об устранении реестровых ошибок), по достижении которого кадастрового инженера следует исключить из СРО, определено в п. п. 5, 6 ч. 15 ст. 29 Закона о кадастровой деятельности.



Проведение кадастровых работ

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает гражданам, что согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон) кадастровым инженером является физическое лицо, которое имеет право осуществлять кадастровую деятельность, имея на руках действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. В основные обязанности инженера входят: проведение кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов недвижимости, составление межевых планов на земельные участки и технических планов на другие объекты недвижимости, актов обследования.

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на их выполнение, в котором должны быть указаны все выполняемые кадастровым инженером работы.

Согласно статье 37 Закона о кадастровой деятельности результатом кадастровых работ, проведенных кадастровым инженером, является межевой план, технический план или акт обследования.

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости.

Управлением постоянно проводятся анализы приостановлений/отказов в осуществлении учетно-регистрационных действий, согласно которым наиболее распространенной причиной, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета, является некачественная работа кадастровых инженеров в части исполнения законодательства и требований, касающихся подготовки документов, необходимых для государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Следует отметить, что итогом проведения кадастровых работ является внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости, на основании подготовленных кадастровым инженером документов, с последующим отображением объекта недвижимого имущества на публичной кадастровой карте.

Наличие оснований для приостановлений в осуществлении учетно-регистрационных действий по причине некачественно подготовленных кадастровым инженером документов приводит к увеличению сроков оказания государственных услуг Росреестра.

Обращаем внимание, что действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены заказчиком в судебном порядке.



Управлением Росреестра по Волгоградской составлен рейтинг кадастровых инженеров

Управлением Росреестра по Волгоградской области составлен рейтинг кадастровых инженеров, подготовивших документы при осуществлении кадастровой деятельности, по результатам рассмотрения которых принято наименьшее либо наибольшее количество решений о приостановлении (отказе) в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в январе 2021 года.

Управлением на постоянной основе осуществляется мониторинг ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов, технических планов и актов обследования. Ошибки, допущенные кадастровыми инженерами, приводят к необходимости вынесения государственным регистратором прав решения о приостановлении учетных действий.

По результатам рейтинга в январе 2021 года установлено, что по документам, подготовленным кадастровыми инженерами: Бобковым Владимиром Юрьевичем, Янковской Светланой Владимировной (Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»), Фиаловым Алексеем Сергеевичем (Саморегулируемая организация Ассоциация «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга»»), Пановой Татьяной Геннадьевной (А СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров»), Головченко Татьяной Федоровной (Ассоциация «Союз кадастровых инженеров»), решения о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий государственными регистраторами Управления не принимались, что свидетельствует о качественной подготовке документов данными кадастровыми инженерами.