

Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 11(32) Бобринское сельское поселение 10 августа 2017 г.

О чем можно узнать в архивах Омской кадастровой палаты и где еще искать старые документы на недвижимость

Омская кадастровая палата хранит более миллиона реестровых дел. Граждане вправе получить любой документ, на основании которого сведения внесены в единый государственный реестр недвижимости. Об этой полезной государственной услуге рассказывает начальник отдела ведения архива Ирина Рыбакова.

Когда владелец вынужден обратиться в архив Кадастровой палаты? Чаще всего когда речь заходит о подтверждении прав на недвижимость, границах земельных участков, либо когда в суде идёт земельный спор.

Омская кадастровая палата хранит более миллиона дел. В нашем архиве в составе реестровых дел объектов недвижимости (до 2017 года они были кадастровыми) хранятся документы, на основании которых вносились сведения в ЕГРН: это межевые и технические планы, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, документы, подтверждающие принадлежность земельного участка к определенной категории земель, установленное разрешенное использование земельного участка, изменение назначение здания или помещения, государственные акты и свидетельства о праве собственности на землю, оформленные до 1999 года, постановления органов местного самоуправления.

Обратиться за получением копий документов может кто угодно, однако если в документах есть персональные данные, доступ к которым ограничен законодательством, они будут исключены из копии документа. Полные копии предоставят только при условии, если вы подтвердите право на их получение. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов мы выдаём только самим правообладателям или их законным представителям. Их также может получить залогодержатель в отношении недвижимости, которая находится у него в залоге, или права на которую предоставлены ему в залог.

По этой причине ваш юрист, риэлтор или кадастровый инженер посоветует обратиться к нам лично, либо попросит оформить на него доверенность.

Обращение омичей к архивам Кадастровой палаты происходит нередко. За первое полугодие 2017 года мы выдали около 1800 копий

документов (из них непосредственно гражданам – 650), в 2016 году – более 3100.

Запросы в Омскую кадастровую палату стандартизованы, для граждан и органов государственной власти есть несложная форма заявления. Вы заполняете её прямо в МФЦ, сообщая оператору нужные данные, либо самостоятельно – онлайн. Работники отдела ведения архива Омской кадастровой палаты всегда готовы Вам помочь, предоставить возможность ознакомиться с содержащимися в архиве Филиала документами, дать разъяснения по представленным на обозрение документам. Для этого нужно обратиться с простым письменным запросом на имя директора филиала. В течение нескольких дней Вам придёт ответ, когда и где Вы сможете ознакомиться с документами, или с кем можно согласовать удобное время.

Мы также можем посоветовать, в какие ещё архивы следует обратиться по интересующим вас документам.

В ряде случаев документы в бумажном виде отсутствуют в ЕГРН, поскольку были поданы только в электронной форме. Это не проблема: электронные документы выдаются в распечатке, с отметкой «копия сделана с электронного документа».

Можно сделать противоположное: заказать копию бумажного документа в электронном виде – она тоже будет юридически значимой. Безусловным плюсом станет лёгкость пересылки документа, например, в другой город.

Через портал Росреестра www.rosreestr.ru вам станут доступны в определённые законом 3 дня копии из архивов не только по Омской области, но и всех филиалов Кадастровых палат и территориальных органов Росреестра по России.

Получить документы из архива Омской кадастровой палаты можно в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

На основании одного запроса предоставляется один документ; срок предоставления сведений по запросам - 3 дня. Эта государственная услуга предоставляется за плату, притом электронные документы обойдутся Вам дешевле, чем бумажные копии.

Если в архиве Омской кадастровой палаты не нашлись распоряжения органов местного самоуправления, правоустанавливающие документы, вы можете обратиться с запросом в Исторический архив Омской области или Муниципальный архив города Омска.

КУ Омской области «Исторический архив Омской области» располагает наиболее полными ранними фондами. Подразделение, предоставляющее сведения в сфере недвижимости, расположено по адресу: ул. Третьяковская д.1.

Фондами документов администраций города Омска и их департаментов владеет КУ г. Омска «Муниципальный архив», расположенный по адресу: ул.

Гагарина, д. 32, корпус 1. Этот архив содержит документы начиная с 2006 года.

Запрос в эти омские архивы может быть составлен в свободной форме, но должен содержать:

1. сведения о заявителе – фамилия, имя, отчество, полный почтовый адрес, телефон, e-mail, для юридических лиц - наименование организации, полный почтовый адрес, телефон, e-mail;
2. тему запроса и хронологические рамки интересующей вас информации;
3. текст запроса, написанный в свободном стиле, и содержащий максимум известной вам информации по теме - это облегчит работу сотрудников архива.
4. способ получения ответа (лично, по почте, электронной или обычной).

Судебная практика Омской кадастровой палаты в I полугодии 2017 года

О судебной практике Омской Кадастровой палаты в 2017 году рассказывает начальник юридического отдела Оксана Игоревна Жилинская. Возросло число судебных споров по кадастровому учёту объектов капитального строительства. В то же время, судиться с Филиалом по поводу приостановок и отказов в учёте в силу объективных причин стали закономерно реже.

Новый Закон о недвижимости с начала 2017 года привнёс изменения в правовой статус Филиала при рассмотрении судебных дел. Не только государственная регистрация прав, но и кадастровый учёт стал сферой ответственности территориального органа Росреестра. При этом ФГБУ «ФКП Росреестра» и, соответственно, его филиалы, наделено полномочиями по предоставлению сведений большей части сведений из ЕГРН; приему заявлений о кадастровом учете и регистрации прав, выдаче документов по итогам этих государственных услуг, внесению сведений о границах территориальных зон, объектов культурного наследия и прочих. Нормативные акты Росреестра также определили категорию дел, по которым Филиал привлекается к участию при рассмотрении судебных споров.

В течение первого полугодия 2017 года ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Омской области привлечено к участию по 632 делам, из них в качестве ответчика и заинтересованного лица - по 54 делам, третьего лица - по 578 делам. При этом по сравнению со вторым полугодием 2016 года, на 35 % снизилось общее количество судебных дел, по которым Омская кадастровая палата привлекалась к участию в деле. Наполовину снизилось количество дел с привлечением Филиала в качестве ответчика или заинтересованного лица, на треть - с привлечением в качестве третьего лица.

В отчетном периоде обжаловали 6 решений Филиала об отказе в кадастровом учёте, 4 решения - о приостановлении учёта (все они были вынесены Кадастровой палатой до 1 января 2017).

В пользу Филиала за прошедшие полгода вынесено 28 судебных решений: правомерными признаны 9 решений Омской кадастровой палаты об отказе и 6 решений о приостановлении кадастрового учёта.

Не в пользу Филиала вынесено 6 судебных решений, из них одно решение об отказе и одно – о приостановлении кадастрового учёта. Эти дела возбуждены ещё в 2016 году, а в I полугодии 2017 года состоялось рассмотрение заявленных требований по существу и апелляционных жалоб Филиала.

При этом мы проводим анализ ситуаций и судебных актов, вынесенных не в пользу Кадастровой палаты, разъясняем на технических учёбах ответственными специалистами. Наш анализ ежегодно включает в себя обобщение негативного опыта по всем российским регионам, что позволяет быть на шаг впереди потенциально конфликтных ситуаций. Помимо этого, с

2017 года в Управлении Росреестра по Омской области внедрён эффективный и обязательный для заявителей механизм досудебного обжалования.

В целом, по итогам I полугодия 2017 года, вопреки нашим внутренним прогнозам, наблюдается снижение общего количества судебных споров с участием Омской кадастровой палаты. Привлечение к участию в делах в качестве третьего лица соответствует ожиданиям по итогам 2016 года.

Большинство конфликтных ситуаций однотипны. 100% обжалованных решений о приостановлении кадастрового учёта принято на основании п. 5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 01.01.2017 (поданные документы не соответствуют требованиям закона).

Среди обжалованных решений об отказе в кадастровом учёте:

85% приняты на основании п. 6 ч. 2 ст. 27 Федерального закона «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 01.01.2017 (истек срок приостановления кадастрового учета),

15% приняты на основании п. 35 приказа Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

Среди дел с привлечением Филиала к участию в качестве третьего лица по-прежнему наблюдается рост количества судебных споров, связанных с оборотом объектов капитального строительства, подлежащих государственному кадастровому учету.

Помимо споров об отказе или приостановлении кадастрового учёта, в Арбитражном суде Омской области и судах общей юрисдикции Филиал привлекался к участию по следующим категориям дел:

- обжалование решений об осуществлении кадастрового учёта;
- снятие с кадастрового учёта земельных участков и объектов капитального строительства;
- установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной;
- признание и исправление кадастровых (технических) ошибок;
- признание незаконными бездействий администраций сельских и городских поселений муниципальных районов Омской области по неисполнению требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред., действовавшей до 01.01.2017), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», выразившееся в непредоставлении в установленном законом сроки карт (планов) объектов землеустройства;
- признание недействительными результатов межевания земельных участков и установление границ;
- обязанность произвести учет изменений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
- нарушение порядка согласования границ земельных участков;

- внесение сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости;
- определение порядка пользования земельными участками;
- установление юридических фактов принадлежности правоустанавливающих документов;
- признание права собственности на земельные участки и объекты капитального строительства;
- оспаривание распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления Омской области,
- оспаривание действий и решений Управления Росреестра по Омской области как органа регистрации прав.

Омская кадастровая палата и МФЦ Омской области предупреждают о недобросовестной конкуренции!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области (Омская кадастровая палата) и бюджетные учреждения Омской области - многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) предупреждают о недобросовестной конкуренции.

Особенно легко запутаться, если вы планируете сделку или другую операцию со своей недвижимостью, ведь такие события в жизни омича случаются относительно редко.

В сети Интернет присутствуют сайты, использующие символику Росреестра и Федеральной кадастровой палаты и предлагающие услуги по предоставлению сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – сведения из ЕГРН) и доступа к Публичной кадастровой карте. Явно или неявно они представляют себя в качестве агентов, действующих от лица федеральных структур. Граждане вводятся в заблуждение близкими к оригиналу названиями сайтов, символикой, рекламой. Если Вы хотите получить государственную услугу без дополнительных сервисов и наценок, используйте только сайты www.rosreestr.ru, www.kadastr.ru. За предоставлением сведений из ЕГРН можно также обратиться лично в любой удобный МФЦ или офисы приема Кадастровой палаты. Получить из первых рук информацию о составе документов на электронном и бумажном носителе, о государственных пошлинах и о способах заказа сведений из ЕГРН можно по телефону 8-800-100-34-34. В связи с участившимися фактами обнаружения сайтов, использующих символику Росреестра, федеральная служба планирует регистрацию товарного знака в Роспатенте и обращение в Федеральную антимонопольную службу.

Вместе с тем, Омская кадастровая палата отмечает примеры недобросовестной конкуренции не только в Интернет-сфере, но и в повседневной жизни города. Работники Кадастровой палаты обеспокоены, что в связи с грядущим закрытием уже известных гражданам пунктов приёма на Красногвардейской, 35 и Дмитриева, 5/3, передачей полномочий по приему и выдаче документов в МФЦ, омичей могут ввести в заблуждение недобросовестные конкуренты многофункциональных центров. Отмечено, что омские предприниматели используют бейджи, полиграфическую продукцию, вывески со словами «Многофункциональный центр» или «МФЦ», а также устную агитацию людей, планирующих операции со своей недвижимостью. Если Вы решили получить услуги посредников и консультантов в сфере недвижимости, Омская кадастровая палата рекомендует обращаться в организации, без лукавства раскрывающие сферу своих занятий. Помощь профессионала в сфере недвижимости порой необходима, однако не существует никаких препятствий в самостоятельном обращении за любой государственной услугой Росреестра. Помните, что запись в МФЦ и окна приема Кадастровой палаты бесплатна.

Дополнительно обращаем внимание, что до конца 2017 года планируется закрытие всех офисов приема Кадастровой палаты, прием документов по всем государственным услугам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии будет осуществляться только в МФЦ.

Филиалы МФЦ расположены в г. Омске по следующим адресам:

ул. Комарова, д. 11/1
ул. Революционная, д. 18
ул. 9 Ленинская, д. 55
ул. Вострцова, д. 2
ул. Б.Хмельницкого, д. 283/3
ул. Ипподромная, д. 35а
пр. Мира, д. 114
ул. Коммунальная, д. 2/2
ул. Чкалова, д. 25
ул. Красногвардейская, д. 42
ул. М. Жукова, д. 21 (4 этаж)

Также по адресу ул. 70 лет Октября, д.25/2 расположен офис МФЦ для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Информацию об адресах МФЦ муниципальных районов Омской области можно узнать на официальном сайте МФЦ: www.мфц-омск.рф.

На площадках МФЦ предоставляются государственные и муниципальные услуги 22 различных ведомств: федеральных, региональных и местных органов власти, а также внебюджетных фондов, среди которых такие ведомства как Управление Министерства внутренних дел по Омской области, Управление Росреестра по Омской области, органы социальной защиты населения, Пенсионный фонд РФ, Управление Федеральной налоговой службы и др., услуги акционерного общества "Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства", а также ресурсоснабжающих организаций.

Обращаем особое внимание, что все государственные и муниципальные услуги предоставляются в МФЦ без взимания платы, за исключением оплаты госпошлины, которая предусмотрена законодательством.

Любую информацию по вопросам предоставления государственных и муниципальных услуг, графику приема граждан можно узнать у информатора в любом удобном филиале МФЦ, на официальном сайте МФЦ и по телефону единой справочно-консультационной службы: 37-40-09 с понедельника по четверг с 9.00 часов до 17.00 часов, в пятницу с 9.00 часов до 16.00 часов, перерыв с 13.00 часов до 14.00 часов.