

Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 4(46) Бобринское сельское поселение 23 марта 2018 г.

Как можно получить сведения из ЕГРН

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области информирует граждан, органы местного самоуправления, организации и учреждения о порядке предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

С 1 января 2017 года в соответствии с пунктом 1.4 приказа Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 Филиал наделен полномочиями по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), за исключением сведений о содержании правоустанавливающих документов, а также копий документов, помещенных в реестровые дела (тома дел) объектов недвижимости.

Условия предоставления сведений установлены статьями 62 и 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) и порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (далее - Порядок). Запросы о предоставлении сведений из ЕГРН составляются по форме согласно рекомендуемым образцам, приведенным в приложениях № 1 - 4 к Порядку (пункт 32 Порядка).

Как пояснил и.о. начальника отдела подготовки сведений филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Дмитрий Митюшкин, сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными. Их предоставляют по запросам любых лиц, в том числе через интернет. Исключением являются сведения, доступ к которым ограничен (часть 13 статьи 62 Закона о регистрации). Данные сведения предоставляются строго ограниченному кругу лиц, обладающих правом на их получение (часть 13 статьи 63 Закона о регистрации).

Формы выписок, а также требования к формату документов утверждены приказами Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975, от 20.06.2016 № 378. Сведения из ЕГРН могут быть предоставлены в виде копии документа, на основании которого они внесены в ЕГРН, выписки из ЕГРН или в ином виде, определяемом Минэкономразвития России.

Подать запрос на предоставление сведений из ЕГРН можно:

- в виде бумажного документа, оформленного согласно Порядку при личном обращении заявителя в МФЦ, независимо от места нахождения объекта недвижимости;

- почтовым отправлением (перечень адресов размещен на официальном сайте Росреестра);

- через интернет, используя Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (gosuslugi.ru), официальный сайт Росреестра (rosreestr.ru), единую систему межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и подключаемые к ней региональные СМЭВ, иные технические средства связи, федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) в электронной форме через специальный раздел официального сайта Росреестра или с использованием веб-сервисов (пункты 2, 3 Порядка).

Информация из ЕГРН предоставляется за плату. Ее размеры установлены Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 (далее - Порядок взимания платы). В случаях, если плата внесена в большем размере, чем это предусмотрено, а также, если после оплаты запрос о предоставлении сведений не был подан, заявитель вправе вернуть свои денежные средства (пункт 10 Порядка взимания платы). Бесплатно получить сведения, содержащиеся в ЕГРН, могут только лица, указанные в части 1 статьи 63 Закона о регистрации.

Согласно пункту 9 статьи 62 Закона о регистрации срок предоставления сведений из ЕГРН составляет не более трех рабочих дней со дня получения Росреестром запроса, если иное не установлено законом.

В зависимости от выбранного в запросе способа получения ответа заявитель получает выписку одним из следующих способов:

- лично в пунктах приема-выдачи документов МФЦ;
- по почте;
- в электронном виде по электронной почте, с использованием веб-сервисов, путем получения доступа к ФГИС ЕГРН.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, независимо от способа их получения будут актуальными (действительными) на момент выдачи.

С дополнительной информацией о порядке получения сведений из ЕГРН можно ознакомиться на сайте www.rosreestr.ru в разделе «Обратная связь / Часто задаваемые вопросы».

На заметку:

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. Кадастровый учет, возникновение и переход права на объекты недвижимости подтверждаются выпиской из ЕГРН. Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

«Личный кабинет кадастрового инженера»: просто и удобно

Специализированный электронный сервис доступен на портале Росреестра и помогает снизить количество неточностей, допускаемых кадастровыми инженерами.

Сервис «Личный кабинет» размещен на главной странице сайта Росреестра (rosreestr.ru). Для авторизации используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации (gosuslugi.ru).

«Личный кабинет кадастрового инженера» позволяет проводить автоматизированную проверку межевых и технических планов, актов обследования, карт (планов) объектов землеустройства на наличие оснований, препятствующих осуществлению кадастрового учета (идет форматно-логический контроль и анализ объектов). Все это позволяет выявлять и исправлять ошибки до обращения в орган регистрации прав. В случае успешного завершения проверки кадастровый инженер может поместить документ в электронное хранилище, где ему будет присвоен уникальный номер. Это очень удобно, поскольку не надо дополнительно предоставлять документ на электронном носителе - достаточно указать его номер в бланке при подаче заявления об осуществлении государственного кадастрового учета.

С помощью своего личного кабинета в разделе «Мои задачи» кадастровый инженер может просматривать историю проведенных проверок и протоколы проверок, а в разделе «Моя статистика» - узнавать о результатах своей профессиональной деятельности в форме таблиц и графиков. Подробное руководство пользователя размещено на странице «Личного кабинета».

Порядок согласования местоположения границ земельных участков

Порядок согласования местоположения границ земельных участков регулируется Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон). Согласно статьи 39 Закона местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в

результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Предметом указанного согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- собственности;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного (бессрочного) пользования;
- аренды (если договор аренды заключен на срок более пяти лет).

От имени указанных лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников также вправе участвовать:

- представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников);
- представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения - решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц);
- представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан - решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления может участвовать представитель, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной

печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением или без установления границ земельных участков на местности.

Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности.

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

- земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными, входят в состав земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в состав земель сельскохозяйственного назначения;

- подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в ЕГРН, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

- подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

В случае согласования местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, по которому осуществляется связь с лицом, право которого на объект недвижимости зарегистрировано, а также с лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права или обременение объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, с уведомлением о вручении (при наличии таких сведений в ЕГРН) либо публикуется. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если:

- в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о

проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

- смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны:

- сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

- кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

- порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

- место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано не позднее 30 дней до проведения данного собрания. При этом заинтересованное лицо должно получить соответствующее извещение не позднее 15 дней до даты проведения собрания. Примерная форма извещения устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным. При проведении согласования местоположения границ земельных участков в индивидуальном порядке требования настоящей статьи о порядке извещения заинтересованных лиц не применяются.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

- проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки.

Применение кадастровой стоимости для целей налогообложения

С 1 января 2018 года определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость. Изменился и порядок налогообложения земельных участков.

Порядок исчисления налога установлен главой 32 Налогового кодекса РФ. Налоговая база для объектов недвижимого имущества определяется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 1 января года налогового периода.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости на территории Омской области определена в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, утвержденной региональным Министерством имущественных отношений, или на основании ее результатов. С 2016 года в Омской области налог на имущество физических лиц рассчитывается исходя не из инвентаризационной, а из кадастровой стоимости.

Кроме того, в соответствии со статьей 378.2. Налогового кодекса РФ региональным Минимуществом определен перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база с 1 января 2018 года определяется как кадастровая стоимость. Приказ Министерства имущественных отношений Омской области от 01.12.2017 № 47-п и перечень объектов размещен в открытом доступе на официальном сайте ведомства (mio.omskportal.ru) и портале правовой информации (pravo.gov.ru).

Изменился и порядок налогообложения земельных участков при переводе из одной категории в другую, изменении вида разрешенного использования или площади.

С 1 января 2018 года изменение кадастровой стоимости учитывается со дня внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При этом, как пояснила заместитель начальника отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Ольга Матвеева, налогоплательщик не обязан предоставлять в налоговый орган выписку из ЕГРН, подтверждающую новые характеристики земельного участка. Сведения об изменении кадастровой стоимости налоговые органы получают автоматически из Росреестра.

Следует отметить, если налогоплательщик выявил несоответствие в характеристиках объекта недвижимости, внесенных в ЕГРН, и в налоговом уведомлении, он может написать заявление в налоговый орган о недостоверной информации с просьбой уточнить ее в органе регистрации прав.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц.

Получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в электронном виде с помощью сервисов портала Росреестра (www.rosreestr.ru) и при личном обращении в офисы МФЦ.

При возникновении вопросов по определению кадастровой стоимости жители Омской области могут обратиться по телефону «горячей линии» (72-94-70 доб. 2203), а также прийти на личный прием к специалистам Кадастровой палаты по адресу: г. Омск, ул. Куйбышева, 32, каб. 608.

Судебная практика Омской кадастровой палаты за 2017 год

По сравнению с 2016 годом общее количество судебных дел снизилось на 16%.

Как рассказал начальник юридического отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Константин Соболев, в течение года Филиал был привлечен к участию в 1205 судебных делах. По сравнению с 2016 годом общее количество судебных дел снизилось на 16 %. Из общего количества судебных дел за 2017 год в судах общей юрисдикции Филиал привлекался по 1147 судебным делам, в Арбитражных судах - по 58 судебным делам. При этом в качестве ответчика (административного ответчика), заинтересованного лица Филиал привлекался в 87 судебных делах, в качестве третьего лица - в 1118.

По сравнению с 2016 годом общее количество судебных дел, где Филиал привлекался в качестве ответчика (административного ответчика), заинтересованного лица снизилось на 54 %. Это связано со вступлением с 1 января 2017 года в законную силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости), который не только определил новый порядок регулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также

ведением Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и предоставлением предусмотренных сведений, но также привнес в некоторой степени изменения в правовой статус Филиала при рассмотрении судебных дел.

Так, в соответствии с Законом о регистрации недвижимости государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственный кадастровый учет недвижимого имущества отнесен к компетенции Росреестра и его территориальных органов органа регистрации прав. В связи с этим в течение всего 2017 года сотрудниками юридического отдела проводилась работа по доведению данной информации до судов и лиц, участвующих в судебных делах.

В 2017 году обжаловано 13 решений Филиала об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, 8 решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, которые вынесены до 1 января 2017 года. 100% обжалованных решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета были приняты на основании п. 5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года (заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона). Среди обжалованных решений органа кадастрового учета об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета 85% составляют решения, принятые на основании п. 6 ч. 2 ст. 27 Федерального закона «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 года (истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении). 15% обжалованных решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета составляют решения, принятые на основании п. 35 приказа Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости», действовавшего до 1 января 2017 года. Основанием для принятия решения об отклонении заявления об исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях на основании заявления заинтересованного в исправлении такой ошибки лица является отсутствие противоречий между сведениями Реестра и сведениями, содержащимися в документах кадастрового дела (документах, на основании которых такие сведения вносились в Реестр).

Помимо споров об обжаловании решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в Арбитражном суде Омской области и судах общей юрисдикции Филиал привлекался к участию по следующим категориям дел:

- обжалование решений об осуществлении государственного кадастрового учета;

- снятие с государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства;
- установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной;
- признание и исправление кадастровых, реестровых (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 редакции, действовавшей до 01.01.2017), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», выразившееся в непредоставлении в установленном законом сроке карт (планов) объектов землеустройства;
- признание недействительными результатов межевания земельных участков и установления 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 Единый государственный реестр 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;
- признание земельных долей земель сельскохозяйственного назначения не востребованными и признание права муниципальной собственности;
- оспаривание действий и решений Управления Росреестра по Омской области как органа регистрации прав.

Из 87 судебных дел, где Филиал привлекался в качестве ответчика (административного ответчика), заинтересованного лица вынесено 8 судебных решений не в его пользу, что составляет менее 10 % от общего количества судебных дел. Таким образом, в 2017 году продолжилась тенденция прошлых лет по снижению количества судебных решений, вынесенных не в пользу Филиала.

Анализ правовой ситуации и судебных актов, вынесенных не в пользу Филиала, в обязательном порядке доведен до сведения сотрудников на технических учебах.

В целом по итогам 2017 года, наблюдалось снижение общего количества судебных споров с участием Филиала, а также привлечение его к участию в делах, в основном, в качестве третьего лица, что соответствует

ожиданиям по итогам 2016 года. По прогнозу на 2018 год данная тенденция сохранится.

<u>Учредитель</u> Совет Бобринского сельского поселения	<u>Ответственный</u> Риффель Т.В.	<u>Тираж</u> 50 экземпляров	Распространяется бесплатно	<u>Адрес редакции, издателя:</u> Омская область, Нововаршавский район, с.Бобринка, ул.Ленина, 38 т/ф.8(38152). 3-72-67
--	--------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--