***Полезная газета***

 **№01 от 21 января 2020 г.**

**legostaevskiy.nso.ru**

Информация администрации Легостаевского сельсовета…………………………...……….....…стр. 1

Информация Росреестра…………………...…стр. 1-12

****

**Уважаемые**

**жители Легостаевского сельсовета!**

**Во избежание пожара в жилье необходимо соблюдать совсем несложные правила:**

- не оставлять без присмотра топящиеся печи и включённые электроприборы;

- не допускать перекала печи;

- не располагать топливо, другие горючие вещества и материалы на предтопочном листе;

Зола и шлак, выгребаемые из топок, должны быть залиты водой и удалены в специально отведенное для них место.

- не позволять детям и недееспособным членам семьи следить за отопительными и обогревательными приборами;

- не перегружать электропроводку, включая одновременно несколько мощных бытовых приборов;

- использовать электроприборы только в соответствии с инструкцией, если срок

 эксплуатации бытового прибора истёк, он в любой момент может стать источником возгорания;

- не использовать самодельные обогреватели и другие электроприборы кустарного производства.

**ПОМНИТЕ ! Пожар легче предупредить, чем потушить!**

**При обнаружении пожара звоните 01, с сотового 101, 112.**

Строгое соблюдение правил пожарной безопасности и своевременное устранение противопожарных нарушений - гарантия сохранности жилого дома и личного имущества от огня.

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ**

Контроль за надлежащим использованием земельных участков в Омской области осуществляется посредством проведения государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

Государственный земельный надзор – это деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством Российской Федерации. Порядок осуществления государственного земельного надзора установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении положения о государственном земельном надзоре».

Согласно установленному Правительством РФ порядку полномочия осуществления государственного земельного надзора закреплены за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Федеральной службой по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор), Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор) и их территориальными органами.

Государственный земельный надзор осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия мер по пресечению и устранению последствий выявленных нарушений, а также посредством проведения систематического наблюдения, анализа и прогнозирования состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Муниципальный земельный контроль – это деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность. Муниципальный земельный контроль охватывает все объекты земельных отношений, расположенные в границах муниципального образования.

Муниципальный земельный контроль проводят органы местного муниципального самоуправления и все уполномоченные ими подведомственные органы. Осуществление муниципального земельного контроля входит в компетенцию следующих структур: представительного

органа муниципального образования, главы муниципального образования, местных администраций.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Органы государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля тесно взаимодействуют друг с другом по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, действуя каждый в рамках своей компетенции. Порядок взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2017 № 1515 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль».

По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления нарушений требований земельного законодательства Российской Федерации вместе с актом проверки выдается предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а лица, совершившие выявленные нарушения, привлекаются к административной ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

При выявлении нарушения земельного законодательства в ходе проведения проверки должностными лицами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, составляется акт проверки, в котором указывают информацию о наличии признаков нарушения.

Основным отличием муниципального земельного контроля является отсутствие у органов местного самоуправления полномочий по возбуждению дел об административных правонарушениях в части нарушения требований земельного законодательства, рассмотрению данных дел и привлечению виновных лиц к административной ответственности. Этими полномочиями наделены только органы, осуществляющие функции государственного земельного надзора. В связи с этим, акт проверки, составленный специалистом, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля, направляют в орган, осуществляющий функции государственного земельного надзора, где принимается решение о возбуждении дела об административном правонарушении или об отказе в возбуждении дела.

Для наибольшей эффективности муниципального земельного контроля и активного взаимодействия Управлением проводятся ежегодные

совещания с представителями органов местного самоуправления. В рабочем порядке осуществляются консультации представителей органов местного самоуправления по вопросам, возникающим в ходе осуществления мероприятий муниципального земельного контроля.

Ю.Н.Забулдыгина,

начальник Искитимского от дела

Управления Росреестра

по Новосибирской области

**ДЛЯ ЧЕГО МЕЖЕВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК?**

Межевание – геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Межевание земельного участка в настоящее время не во всех случаях является обязательной процедурой. Владелец участка должен сам принять решение о её необходимости. Эта процедура достаточно дорогостоящая, и поэтому многие пользователи участков её игнорируют.

В связи с этим, чтобы действительно понять насколько актуально межевание земельного участка, попробуем разобраться более подробно.

Существуют случаи, когда межевание является обязательной процедурой:

– постановка на учёт вновь образованного земельного участка;

– раздел одного земельного участка на несколько;

– объединение нескольких участков в один;

– уточнение или восстановление границ земельного участка (например, при разногласии с соседями);

– при выделении участка из коллективной собственности, восстановлении старой границы, которая отсутствовала на генеральном плане (особенно актуально для владельцев земли в садоводческих товариществах);

– при возведении объекта капитального строительства.

Для постановки участка на учёт при его оформлении или переоформлении потребуются технические характеристики участка. Их можно получить исключительно из межевого дела. Межевое дело земельного участка представляет собой совокупность документов, которые включают в себя всю информацию о наделе. Такое дело называют ещё землеустроительным.

Формирование межевого дела предполагает проведение разного рода работ на участке, например, замер его границ, площадей, определение координат и так далее. В землеустроительном деле обозначаются подробности измерения и установления границ, показателей и координат участка. Все замеры должны быть максимально точными и содержать минимальную погрешность.

Законное пользование, восстановление границ, формы и площади участка – лишь небольшая часть преимуществ, которые вы можете получить при проведении на участке межевых работ.

Итак, Вы решили проводить межевание, в этом случае возникнет следующий вопрос: куда необходимо обратиться для проведения межевания?

Для начала необходимо установить, не было ли проведено межевание ранее.

Можно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): о земельном участке, прошедшем межевание, в выписке будет содержаться вся исчерпывающая информация, в том числе и по кадастровым координатам. Тот правообладатель, участок которого не прошел межевание, получает выписку без координат. Также можно на официальном сайте Росреестра на публичной кадастровой карте указать кадастровый номер вашего участка. Если ваш участок не отобразился на карте, а в описании сведений имеется надпись без координат, значит, участок не межеван. В случае, когда участок прошел процедуру межевания, он отобразится на карте.

Для подготовки межевого плана и внесения сведений о местоположении границ и площади земельного участка в ЕГРН гражданам необходимо обратиться к кадастровому инженеру (физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров).

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети Интернет, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра. Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда, в котором они подробно должны быть расписаны.

Обязательными приложениями к договору являются смета, утверждённая заказчиком, и задание на выполнение работ. Также в договоре необходимо прописывать срок проведения кадастровых работ.

Для подготовки межевого плана кадастровому инженеру потребуется кадастровый план территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке, которую может запросить сам инженер или владелец участка. Межевой план состоит из графической части (воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка) и текстовой части (указываются сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также подготавливается в форме бумажного документа.

Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на

местности или без установления границ земельных участков на местности. Для согласования местоположения границ привлекаются правообладатели смежных участков, а также представители правообладателей, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны разрешаться в судебном порядке.

Произведя межевание, вы сможете занести сведения о координатах вашего участка в государственный реестр недвижимости и будете уверены в том, что границы вашего участка установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

Ю.Н.Забулдыгина,

начальник Искитимского от дела

Управления Росреестра

по Новосибирской области

**ДОГОВОР РЕНТЫ**

Заключение договора ренты, как следствие приобретения в собственность имущества под выплату ренты, достаточно известный вид сделки на рынке жилой недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 583 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты денежные средства в виде определенной суммы либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Договор ренты является самостоятельным видом договора и носит материальный характер, так как помимо придания договору соответствующей формы для его заключения требуется передача имущества плательщику ренты. После передачи имущества получатель ренты не несет по договору никаких обязанностей, обладая лишь правами. Возмездность договора обусловлена тем, что имущество передается в обмен на предоставление содержания в виде определенной денежной суммы или в иной форме.

Договор ренты, безусловно, имеет свою специфику. Она выражается в особых правовых отношениях между участвующими в нем лицами, и эти отношения совершенно не свойственны другим договорным гражданско-правовым обязательствам. Их суть заключается в обязанности одного лица периодически предоставлять пожизненное или постоянное содержание другому лицу, для которого оно нередко является единственным или основным источником получения средств к существованию. Любая из сторон может получить встречное удовлетворение в меньшем размере, чем предоставлено ею. Считается, что, заключая рентный договор, стороны осознают данное обстоятельство и с ним заранее соглашаются. Поэтому противоречило бы самой сути рассматриваемого договора введение в него условия о том, что общий размер рентных платежей, который может быть выплачен получателю ренты, ограничивается стоимостью переданного имущества.

Под выплату ренты может быть передано и движимое имущество. В этой ситуации согласно п. 2 ст. 587 ГК РФ стороны обязаны в качестве существенного условия предусмотреть в договоре ренты какое-либо обеспечение исполнения плательщиком ренты своих обязанностей. Это может быть залог, неустойка, поручительство 3-го лица.

Форма договора ренты регулируется специальными правилами. Договор ренты должен быть нотариально удостоверен. Если под выплату ренты было передано недвижимое имущество, то согласно ст. 584 ГК РФ такой договор подлежит также и государственной регистрации. При осуществлении государственной регистрации договора ренты, на основе которого происходит переход прав на недвижимость, такому акту подлежат и сам факт перехода имущества в собственность плательщика ренты, и

лежащее на этом имуществе обременение в виде обязанности выплачивать ренту или предоставлять содержание получателю ренты в иной форме. Статья 9 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет сделать вывод, что при заключении договора ренты производится запись о переходе права собственности на определенную недвижимость к новому правообладателю.

Если стороны нарушат требования о нотариальном удостоверении договора ренты, такой договор будет считаться недействительной сделкой. Даже если такой договор ренты будет нотариально удостоверен, но не зарегистрирован в установленном порядке, он будет считаться незаключенной сделкой.

Как правило, получателями ренты по договору обычно являются пожилые люди или иные малоимущие, социально незащищенные граждане. В связи с этим ст. 586 ГК РФ предусмотрено, что рента обременяет имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты, возникшим в связи с нарушением договора ренты, если другим законом или договором не предусмотрена солидарная ответственность по этому обязательству.

Кроме того, согласно ст. 588 ГК РФ предусмотрена ответственность плательщика ренты в виде штрафных процентов в случае просрочки выплаты ренты плательщиком. Следует указать, что размер процентов может определяться самими сторонами в заключенном договоре ренты.

В главе 33 ГК РФ говорится о договоре ренты как обобщающем понятии, поскольку данный договор всегда существует в одной из трех разновидностей, а именно в виде постоянной ренты, пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением.

На сегодняшний день практика заключения договоров ренты, а особенно договоров пожизненного содержания с иждивением, продолжает постепенно расширяться, что связанно в первую очередь с проблемами в экономической сфере жизни, ведь, как уже было сказано выше, получателями ренты, как правило, являются пожилые или малоимущие люди, и заключение данных договоров является для них единственным средством к существованию.

Ю.Н.Забулдыгина,

начальник Искитимского отдела

Управления Росреестра

по Новосибирской области

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ И УСТАНОВЛЕННЫМ ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу.

Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Вся земля в границах РФ распределена между категориями, в зависимости от целевого назначения участков. Установленная категория земель дает возможность правообладателю выбрать один или несколько видов разрешенного использования – для этого применяется единый федеральный классификатор.

Статьей 7 Земельного кодекса РФ зафиксированы семь категорий земель, соответствующих различным целям назначения:

-участки сельхозназначения;

-территории населенных пунктов;

-земли, предназначенные для размещения объектов промышленности, связи, энергетики и других направлений деятельности спец.назначения;

-участки охраняемых территорий;

-земли, отнесенные к лесному фонду;

-участки водного фонда;

-земли, отнесенные к фонду запаса.

Присвоение участку определенной категории, а также его перевод из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с нормативными актами федерального, регионального или муниципального уровня.

Нецелевое использование земельного участка влечет наложение штрафа, досрочное прекращение прав на землю и изъятие надела либо обязанность компенсировать ущерб, причиненный почвенному слою. Правовой режим разрешенной эксплуатации участков регламентируется нормативными актами и подразумевает разграничение по категориям.

Нецелевая эксплуатация земельных наделов создает угрозу для качественных характеристик почвенного слоя, который является невозобновляемым природным ресурсом. Поэтому каждый случай нарушения правового режима эксплуатации земельного надела будет выявляться государственными и муниципальными ведомствами, а правонарушитель будет привлечен к санкциям по ст. 8.8 КоАП РФ. Выделим наиболее важные моменты, которые нужно учитывать при возбуждении административного дела по указанной статье:

-в качестве нарушителя могут привлекать граждане, должностные лица или предприятия, владеющие участками на праве собственности или ином основании;

-для назначения наказания не имеет значения, наступили ли негативные последствия – санкции последуют за сам факт нецелевого использования;

-санкции назначаются за эксплуатацию надела с нарушением категории или вида разрешенного использования.

Куда жаловаться, если владелец смежного участка систематически использует землю вопреки разрешенному виду пользования или закрепленной категории? Граждане могут обращаться непосредственно в местные органы власти, в прокуратуру или к государственным земельным инспекторам. Основанием для обращения являются любые факты нецелевого использования – возведение промышленного объекта на землях ИЖС, строительство потенциально опасного объекта на участке сельхоз.назначения. Единственным видом санкций по ст. 8.8 КоАП РФ является штраф – его размер будет определен исходя из показателя кадастровой стоимости объекта, либо в фиксированной денежной сумме (если кадастровая стоимость отсутствует в ЕГРН). Например, по части 1 ст. 8.8 КоАП РФ для частных лиц штраф составит от 0.5 до 1 процента от кадастровой стоимости земли (но не менее 10 тыс. руб.), либо от 10 до 20 тыс. руб. (если кадастровая стоимость не определена).

Помимо общих оснований для административного наказания, более жесткие санкции последуют при следующих обстоятельствах: -по части 2 ст. 8.8 КоАП РФ – существенное увеличение штрафных санкций связано с нецелевой эксплуатацией надела сельхоз.назначения;

-по части 1 ст. 8.8 КоАП РФ – самостоятельным видом ответственности выступает неиспользование земли сельхоз.назначения в течение одного года с момента возникновения права собственности, если участок был приобретен на публичных торгах после изъятия у предыдущего владельца;

-неиспользование участка, выделенного под ИЖС, строительство иных объектов, для огородничества, садоводства – если в нормативных актах установлен срок, когда владелец обязан приступить к эксплуатации участка.

Административные дела за указанные правонарушения могут возбуждаться по инициативе прокуратуры, а также органов и должностных лиц государственного земельного надзора. Подать заявление или жалобу по фактам нецелевого использования участков может любое заинтересованное лицо, либо такие случаи выявляются государственными и муниципальными ведомствами.

Еще до передачи административного материала в суд в адрес собственника или владельца земельного надела направляется требование о прекращении противоправных действий. В этом документе указывается на возможность назначения административных санкций, а также на изъятие участка, используемого с нарушением категории или вида разрешенного пользования.

Изъятие участка

Крайней мерой, которая может применяться за нецелевое использование, является принудительное изъятие участка. Оно может последовать, если собственник или владелец земли не выполнили требование (предписание)

уполномоченных государственных и муниципальных ведомств о прекращении нарушения. Основания для изъятия земельного надела указаны в ГК РФ и ЗК РФ:

-у собственника земля может изыматься при неиспользовании участка сельхоз.назначения или ИЖС в течение трех лет либо при нецелевом использовании любых категорий земель;

-за нецелевое использование участок может принудительно изыматься у владельца на праве постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения;

-если земля выделялась на праве аренды, нецелевое использование может повлечь принудительное расторжение договора и изъятие арендованного надела. Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и привлечении к административной ответственности. Следовательно, порядок применения указанной меры воздействия будет состоять из следующих этапов:

-выявление факта нецелевого использования – проверка органами прокуратуры или земельного надзора обращения граждан или муниципальных учреждений;

-направление в адрес собственника или владельца требования о прекращении противоправных действий иди бездействия; -оформление процессуального протокола за нарушение, предусмотренное в ст. 8.8 КоАП РФ;

-рассмотрение дела в суде и вынесение постановления о наложении штрафа;

-если нецелевое использование или иное нарушение правового режима земель продолжается, в адрес владельца или собственника направляется письменное требование о предстоящем изъятии участка; -если собственник согласен с изъятием, назначаются публичные торги для определения выкупной цены участка; -при несогласии собственника с предъявленным требованием, изъятие участка происходит через судебные инстанции по иску уполномоченного органа.

Если субъект владеет участком не на праве собственности, он не сможет рассчитываться на выплату выкупной цены за принудительное изъятие. Собственнику гарантирована компенсация за изымаемый участок, однако из выкупной цены будут удержаны расходы на восстановление качественных характеристик земли. Одновременно с изъятием участка может происходить повторное применение мер воздействия по КоАП РФ – данная санкция применяется за каждый выявленный факт правонарушения.

Факты нецелевого использования участков выявляются в ходе плановых или внеочередных проверок земельного фонда, при рассмотрении обращений граждан или иных заинтересованных лиц. Направление органов земнадзора требования о прекращении нецелевого использования не означает, что участок будет изъят у владельца. Указанное требование может

быть обжаловано, либо владелец участка может оспорить постановление о привлечении к административной ответственности.

Ю.Н.Забулдыгина,

начальник Искитимского отдела

Управления Росреестра

по Новосибирской 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 шибка, 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, возникшая 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.

***Ю.Н.Забулдыгина,***

***начальник Искитимского отдела***

 ***Управления Росреестра***

***по Новосибирской области***

О ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

С января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ, Закон о регистрации), регламентирующий процедуру регистрации прав на недвижимые объекты, в связи с чем правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) претерпели существенные изменения.

Федеральный закон № 218-ФЗ регулирует отношения в связи с осуществлением на территории России государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также вопросы по ведению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН.

Формально, с января 2017 года такое понятие как ЕГРП утратило силу, так как система кадастрового учета и регистрации недвижимости стала предусматривать ведение новой федеральной базы данных – ЕГРН.

По своей сути, оба указанных реестра содержат сходное содержание, однако состав сведений ЕГРН существенно шире. В соответствии со статьей 1 Федерального закона № 218-ФЗ ЕГРН – это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на объекты такого имущества, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных Законом о регистрации сведениях.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН в текстовой и графической формах, подлежат постоянному хранению и обладают такими характеристиками как систематизированность (то есть сведения упорядочены в определенной заранее установленной системе) и достоверность (то есть сведения соответствуют действительности).

Сведения в ЕГРН вносятся на основании представленных в орган регистрации документов, предусмотренных нормативными правовыми актами, в том числе в порядке информационного взаимодействия.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными, если иное не установлено Законом о регистрации.

В структуру единой базы данных ЕГРН включены несколько самостоятельных реестров:

– реестр объектов недвижимости;

– реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества;

– реестр сведений о границах зон;

– реестровые дела;

– кадастровые карты;

– книги учета документов.

Реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости) формируют две группы сведений:

1) основные – характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений и помещений и машино-мест, перепланировки помещений;

2) дополнительные – сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (кроме основных сведений), и сведения, которые в соответствии с Законом о регистрации вносятся в уведомительном порядке (сведения о кадастровой стоимости, категории земель, назначении здания, адресе объекта недвижимости и т.д.).

В реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о подлежащих государственной регистрации сделках, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, ограничение прав и обременение объектов недвижимости (адрес электронной почты и (или) почтовый адрес правообладателя, сведения о решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и т.д.).

В реестр границ вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях

Реестровые дела представляют собой совокупность документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН. Например, в реестровое дело помещаются документы-подлинники на бумажном носителе, отражающие содержание совершенной в простой письменной форме сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества.

Кадастровые карты представляют собой составленные на картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в ЕГРН:

– публичные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц;

– дежурные кадастровые карты - кадастровые карты, предназначенные исключительно для использования органом регистрации прав при ведении ЕГРН.

На публичных кадастровых картах воспроизводятся общедоступные кадастровые сведения о границах (в том числе земельных участков,

территориальных зон, особых экономических зон), контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, кадастровые номера и сведения о форме собственности объектов недвижимости, сведения о кадастровой стоимости, площади земельных участков и зданий, основные характеристики сооружений и их значения, основные характеристики объектов незавершенного строительства и их проектируемые значения, виды разрешенного использования земельных участков, назначение зданий, сооружений, проектируемое назначение объектов незавершенного строительства и другие сведения.

Книги учета документов содержат информацию о принятых Росреестром документах. При получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов должностным лицом Росреестра вносится соответствующая запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

В целях реализации Федерального закона № 218-ФЗ был принят Приказ Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 № 943 (далее - Приказ), который устанавливает правила и порядок ведения реестра, а также детально описывает процедуру внесения любых записей в ЕГРН.

Действующая редакция Приказа вступила в силу одновременно с Федеральным законом № 218-ФЗ. Приказ регламентирует:

– порядок ведения единой базы данных на объекты недвижимого имущества на территории Российской Федерации;

– правила заполнения и выдачи выписок из реестра по запросам заинтересованных граждан;

– основания для внесения записей в ЕГРН;

– состав уполномоченных лиц, ответственных за ведение реестра.

В соответствии с действующим законодательством кадастровый учет объектов и государственная регистрация прав на эти объекты проводятся как одновременно, так и отдельно. Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в ЕГРН, то его учет в кадастре недвижимости и государственная регистрация прав в реестре прав на недвижимость осуществляются одновременно. Исключения составляют указанные в законе случаи, когда кадастровый учет проводится без одновременной регистрации, и наоборот.

Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок – посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

Преимуществами создания и внедрения единого государственного реестра недвижимости являются:

– упрощение процедуры постановки объектов на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав, в связи с чем сокращены и сроки проведения учетно-регистрационных действий;

– доступность получения сведения из ЕГРН. Основная информация по объектам недвижимости находится в открытом доступе, и ее может получить любое заинтересованное лицо в виде выписки из ЕГРН;

– актуальность публичных сведений;

– а также система многофункциональных центров, которые позволяют получать государственные услуги наиболее удобным для граждан способом (собственник может представить документы в любое отделение МФЦ на территории России, чтобы оформить право на недвижимое имущество, удаленное от места его проживания, а также совершать иногородние сделки по обмену, купле-продаже, сделки с условием и одновременной регистрации нескольких объектов недвижимости).

Создание единого государственного информационного ресурса в сфере недвижимости позволяет снизить риски операций на рынке недвижимости, свести к минимуму бумажный документооборот и осуществить перевод услуг преимущественно в электронный вид при условии сохранения комфортных условий оказания услуг заявителям.

**Ю.Н.Забулдыгина**

**Начальник Искитимского отдела**

**Управления Росреестра**

**по Новосибирской области**

**О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ**

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо стоимость, определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Цель проведения кадастровой оценки заключается в определении стоимости объекта, выраженной в денежной форме. Кадастровая стоимость объектов недвижимости касается различных сфер государственного и муниципального управления: обложение физических и юридических лиц имущественными налогами, определение стоимости арендной платы в отношении государственного или муниципального имущества и земельных участков, определение выкупной цены объектов недвижимости и пр.

До 1 января 2017 года применялся порядок проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренный Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об Оценке), который может применяться и в переходный период до 2020 г. в качестве альтернативного порядка. Выбор порядка проведения государственной кадастровой оценки осуществляется субъектами Российской Федерации.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом об Оценке предусматривает проведение шести последовательных процедур:

– принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

– формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

– отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

– определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

– утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

– внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая оценка проводилась на основании стандартов оценки, которые разрабатывались саморегулируемой организацией оценщиков. Саморегулируемая организация оценщиков – это некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Закона об Оценке, федеральных стандартов оценки, иных

нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики и т.д.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» устанавливает определение кадастровой стоимости по единой методике, что позволит повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке. Кроме того, государственные бюджетные учреждения будут определять кадастровую стоимость вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Также к функциям таких государственных бюджетных учреждений отнесены:

–предоставление детальных разъяснений по определённой кадастровой стоимости (что позволит получать информацию из единого источника);

–рассмотрение обращений об исправлении ошибок (что позволит в упрощённом порядке корректировать величину кадастровой стоимости и обеспечить оперативность исправления ошибок);

–постоянный мониторинг и обработка данных рынка недвижимости (что позволит повысить достоверность информации о рынке недвижимости);

–сбор, обработка, систематизация и накопление сведений об объектах недвижимости (что позволит повысить эффективность информационного взаимодействия).

**Ю.Н.Забулдыгина,**

**начальник Искитимского отдела**

**Управления Росреестра**

**по Новосибирской области**

**Уважаемые жители населенных пунктов Легостаевского сельсовета!**

Напоминаем Вам, что одной из основных причин возникновения пожара в жилом секторе в зимнее время чаще всего становится **неисправное состояние печей и дымоходов**. В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»

**граждане обязаны:**

* соблюдать [требования пожарной безопасности](http://base.garant.ru/10103955/1/#5003);
* иметь на территории участка первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь (песок, лопата);
* при обнаружении пожаров немедленно уведомлять о них пожарную охрану;
* до прибытия пожарной охраны принимать посильные меры по спасению людей, имущества и тушению пожаров;
* оказывать содействие пожарной охране при тушении пожаров;
* выполнять предписания, постановления и иные законные требования должностных лиц государственного пожарного надзора;
* предоставлять возможность должностным лицам государственного пожарного надзора проводить обследования и проверки помещений и строений в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности и пресечения их нарушений.

В случае возникновения пожара сообщите по телефонам:

**54-410,**

**с сотового – 112**

******