

## **Об изменениях законодательства в сфере государственного земельного надзора**

В последнее время законодательство о контрольно-надзорной деятельности регулярно обновляется и совершенствуется. Изменения не обошли стороной и Положение о государственном земельном надзоре, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 (далее - Положение) и направлены на оптимизацию надзорных мероприятий, снижение административных барьеров.

Постановлением Правительства РФ от 28.06.2017 № 762 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» в Положение внесены изменения, в соответствии с которыми должностные лица Росреестра при проведении плановой проверки обязаны использовать проверочные листы (списки контрольных вопросов). Изменения вступили в законную силу 01.10.2017.

Новой редакцией Положения определены лица и вид проверок, при проведении которых необходимо использовать списки контрольных вопросов - это юридические лица и индивидуальные предприниматели, инспектируемые в рамках плановых проверок. Изменения предусматривают, что проверочные листы должны содержать вопросы, оценивающие исполнение обязательных требований законодательства юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями. Предмет плановой проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей теперь ограничен перечнем вопросов, включенных в проверочные листы.

В сентябре 2017 года Росреестром разработан проект приказа «Об утверждении формы проверочного листа (списка контрольных вопросов), применяемого при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора».

Согласно проекту проверочного листа в ходе проверки будут исследоваться вопросы:

- используется ли земельный участок в соответствии с установленным целевым назначением и видом разрешенного использования;
- имеются ли права на используемый земельный участок, предусмотренные законодательством;
- зарегистрированы ли права на используемый земельный участок в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном реестре недвижимости»;
- приведены ли земли или земельные участки в состояние, пригодное для использования в соответствии с разрешенным использованием, выполнены ли необходимые работы по рекультивации таких земель или земельных участков в случае, если использование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешения на использование земель или земельных участков привело к порче либо уничтожению плодородного слоя почвы в границах таких земель или земельных участков;
- осуществляются ли палы травы на земельном участке;

- выполнена ли юридическим лицом обязанность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка или приобрести земельный участок в собственность;

- соблюдено ли требование об обязательности использования земельного участка в сроки, установленные законодательством.

После утверждения данного проекта приказа он будет направлен в территориальные органы Росреестра для реализации.

Еще одно существенное изменение в сфере государственного земельного надзора, внесенное в Положение Постановлением Правительства РФ от 07.08.2017 № 943 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования государственного земельного надзора» – введение риск-ориентированного подхода.

Согласно ч. 2 ст. 8.1 Федерального закона № 294-ФЗ риск-ориентированный подход представляет собой метод организации и осуществления государственного контроля (надзора), при котором в предусмотренных настоящим Федеральным законом случаях выбор интенсивности (формы, продолжительности, периодичности) проведения мероприятий по контролю, мероприятий по профилактике нарушения обязательных требований определяется отношением деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя и (или) используемых ими при осуществлении такой деятельности производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности.

В соответствии с Положением земельные участки, принадлежащие юридическим лицам и (или) индивидуальным предпринимателям, могут относиться к категориям риска - среднего, умеренного, низкого.

В приложении к Положению содержатся критерии отнесения используемых юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями земельных участков, правообладателями которых они являются, к определенной категории риска при осуществлении Росреестром государственного земельного надзора. Например, к категории среднего риска относятся в т.ч. земельные участки, предназначенные для захоронения и размещения твердых бытовых отходов, размещения кладбищ, и примыкающие к ним земельные участки. К категории умеренного риска относятся в т.ч. земельные участки, граничащие с землями и (или) земельными участками, относящимися к категории земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель запаса. К категории низкого риска относятся все иные земельные участки, не отнесенные к категориям среднего или умеренного риска.

Теперь периодичность проведения должностными лицами Росреестра плановых проверок использования юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями земельных участков зависит от присвоенной категории риска. Для земельных участков, отнесенных к

категории среднего риска, проверки возможны не чаще чем один раз в 3 года. Для земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, - не чаще чем один раз в 5 лет. В отношении земельных участков, отнесенных к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.

Необходимо отметить, что отнесение земельных участков к категориям риска и изменение присвоенных земельным участкам категорий риска осуществляются решениями должностных лиц Росреестра (территориальных органов), осуществляющих государственный земельный надзор, являющихся главными государственными инспекторами в городах и районах по использованию и охране земель и их заместителями.

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району

## **МФЦ заверяет выписки из ЕГРН**

В Волгоградской области реализован механизм заверения сотрудниками многофункциональных центров (МФЦ) выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 250.

Как и прежде сведения на территории Волгоградской области предоставляет филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Волгоградской области (ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области). Такие полномочия данному учреждению предоставлены в соответствии с приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515.

Реализация вышеуказанного постановления правительства заключается в том, что выписки из ЕГРН в электронном виде подготавливаются уполномоченными на то лицами, т.е. сотрудниками ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области, а выписки из ЕГРН на бумажном носителе заверяются и выдаются сотрудниками МФЦ.

Такой механизм осуществляется при выборе соответствующего способа получения документов, а именно «в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав».

Сотрудники МФЦ теперь могут заверять следующие документы, в виде которых предоставляются сведения из ЕГРН:

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости;
- выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- выписка о содержании правоустанавливающих документов;
- справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества за период;
- выписка о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений;

– уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений.

На практике процедура для лиц, запрашивающих выписки из ЕГРН через МФЦ таким способом, не изменилась. Также как и раньше заявители обращаются в офисы МФЦ с запросами о предоставлении сведений из ЕГРН и там же получают подготовленные документы. Отличие заключается в том, что теперь нет необходимости доставки курьерами на бумажном носителе запросов о предоставлении сведений из ЕГРН и ответов на них. Обмен запросами и ответами между МФЦ и ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области в данном случае происходит исключительно в электронном виде.

Такое взаимодействие сокращает срок предоставления сведений из ЕГРН за счет отсутствия дополнительных дней, предусмотренных законодательством, которые необходимы для передачи документов.

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району



## **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Управление Росреестра по Волгоградской области за 11 месяцев 2017 года рассмотрело более 370 000 заявлений на оказание услуг по регистрации прав и кадастровому учету

С 1 января 2017 года по 30 ноября 2017 года в Управление Росреестра по Волгоградской области поступило 45 265 заявлений о постановке на кадастровый учет и 327 509 заявлений о государственной регистрации прав.

Также рассмотрено 17 839 заявлений о единой процедуре, по которой кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно. Возможность одновременной подачи заявления на регистрацию прав и кадастровый учет предусмотрена вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

За этот же период в соответствии с указанным законом в регионе выдано около 1, 785 тыс. сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Услуги Росреестра по регистрации прав и кадастровому учету (как отдельно, так и в виде единой процедуры), а также по получению сведений из ЕГРН полностью доступны на всей территории Российской Федерации. Документы на получение услуг Росреестра можно подать в офисах «Мои документы» (МФЦ). Кроме того, на портале Росреестра можно в электронном виде получить сведения об объекте недвижимости из ЕГРН, а также подать документы на государственную регистрацию прав.

---

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району



## ПРЕСС-РЕЛИЗ

### **ДОЛЯ ЗАЯВЛЕНИЙ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ПОДАВАЕМЫХ ЧЕРЕЗ ОФИСЫ «МОИ ДОКУМЕНТЫ» (МФЦ), ВОЗРОСЛА ДО 84 %**

В настоящее время через офисы «Мои документы» (МФЦ), которые работают по принципу «одного окна» подается около 84% заявлений о государственной регистрации прав на недвижимость по всем услугам Росреестра.

Сегодня в офисах «Мои документы» (МФЦ) можно получить широкий спектр услуг, касающихся владения недвижимостью: оформление прописки, регистрацию недвижимости, получение разрешения на строительство и другие. В этом и заключается их главное преимущество. Гражданину не нужно ходить по разным инстанциям и ведомствам, он может подать и получить документы в одном месте.

Все офисы «Мои документы» (МФЦ) наделены полномочиями по приему и выдаче документов по основным государственным услугам Росреестра: постановке на кадастровый учет, регистрации прав на недвижимое имущество, единой процедуре кадастрового учета и регистрации прав, предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Информацию об адресах и графиках работы офисов «Мои документы» (МФЦ) можно узнать на официальном сайте <http://mfc.volganet.ru>

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району



## ПРЕСС-РЕЛИЗ

В Управление Росреестра по Волгоградской области с начала 2017 года поступило в электронном виде более 27 000 заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимость.

Жители Волгоградской области активно используют электронные услуги Росреестра. Так, за период с 1 января по 30 ноября 2017 года в Управление Росреестра по Волгоградской области поступило в электронном виде посредством портала государственных услуг Росреестра 27 662 заявления на государственную регистрацию прав на недвижимость.

Воспользовавшись услугами в электронном виде, заявитель получает несомненные преимущества:

- уменьшается размер государственной пошлины на 30%. Гражданину, подавшему документы в электронном виде, вместо 2000 рублей за государственную регистрацию права нужно будет заплатить 1400 рублей;

- сокращается срок регистрации до 5 рабочих дней вместо 9, а если документы на регистрацию в электронном виде подаются нотариусом, тогда срок сокращается до 1 рабочего дня;

- документы на государственную регистрацию можно подать по экстерриториальному принципу, то есть, находясь в любом месте Российской Федерации, где есть возможность подключения к сети Интернет.

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району

## **1) Как владельцу недвижимости защититься от мошеннических действий с объектом недвижимости, в том числе подделки документов при сделках с недвижимостью**

Поскольку Росреестр занимается оформлением прав на недвижимость, ведомство рекомендует обратить внимание на основные моменты, которые помогут добросовестным гражданам при покупке недвижимости уберечься от мошенников. Кроме того, Росреестр может дать несколько простых советов собственникам жилья, как защитить свою недвижимость от мошеннических действий.

Во-первых, каждый владелец недвижимого имущества может *подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии*. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав на эту недвижимость другим лицом.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в электронном виде в личном кабинете Росреестра (сервис расположен на главной странице сайта ведомства). Обратиться с таким заявлением также можно лично в любой офис Федеральной кадастровой палаты и МФЦ (независимо от региона нахождения недвижимости). Например, гражданин владеет квартирой в Твери, но в настоящее время живет в Барнауле. В этом случае он может запретить распоряжаться своим имуществом без личного присутствия из Барнаула.

Такая мера, предусмотренная федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника, направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Во-вторых, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

Так, *до совершения сделки лучше всего получить выписку об объекте из ЕГРН*.

Кроме того, при планировании покупки недвижимости стоит *проверить историю объекта и документов в случае возникновения следующих ситуаций*:

- Квартиру продают по доверенности. И в этом случае также необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру.

Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты.

- Покупателю предоставили не оригиналы документов, а их дубликаты или копии. В этом случае документы могут оказаться поддельными и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается.
- Если покупателю не предоставляют оригиналы документов или продают по доверенности – надо постараться связаться с собственником, побеседовать с ним лично, при этом удостовериться, что он говорит именно с тем, на кого оформлена недвижимость.
- Если покупателя торопят с подписанием документов. Или квартира продается намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований.
- И, наконец, покупателя должен насторожить тот факт, что квартира сменила несколько владельцев за короткий срок.

Росреестр рекомендует принять дополнительные меры по проверке истории объекта недвижимости до заключения сделки.

## **2) Обязательное удостоверение у нотариуса сделок сделки с недвижимостью**

Нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, которая влечет возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в случаях, определенных законом. Кроме того, обязательное удостоверение сделки может быть установлено соглашением сторон, даже если по закону ее нотариальное удостоверение не требовалось.

Сейчас в соответствии с законодательством **обязательного нотариального удостоверения требуют** несколько видов сделок с недвижимостью.

1. **Сделки по отчуждению (продаже, дарению и т.д.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество**, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

2. Законодательство предусматривает обязательное нотариальное удостоверение **сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.**

3. По общему правилу **подлежат нотариальному удостоверению доверенности:**

- на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;
- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

**4. Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым отправлением,** то такая сделка также требует нотариального удостоверения. При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

**5. Нотариального удостоверения требуют договоры уступки прав требования и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашение об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.**

Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в Росреестр заявления и указанных документов, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде – в течение одного рабочего дня.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета или регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур.

При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. Это определено Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району