

## **Предоставление электронных услуг Росреестра Омской области в октябре.**

Современные технологии позволяют получать государственные услуги Росреестра быстро и доступно. Так, в октябре в Управление Росреестра по Омской области в электронном виде поступило 2881 заявление. Две трети от общего данных заявлений представлены в отношении объектов недвижимости, расположенных в городе Омске.

Пользователями электронных услуг Росреестра являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, нотариусы, физические и юридические лица.

Управление сообщает о преимуществах электронной регистрации прав.

### **Услуги Росреестра он-лайн**

Электронные сервисы на официальном сайте ведомства позволяют получать услуги Росреестра он-лайн, а также в любое время суток узнавать актуальную информацию о своей недвижимости посредством использования сервиса «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

### **Сокращенный срок электронной регистрации прав**

Одним из преимуществ электронной регистрации является сокращенный срок ее проведения. С 1 июля 2017 года приказом Управления Росреестра по Омской области сроки проведения государственной регистрации прав на основании заявлений о государственной регистрации прав, представленных в электронной форме, сокращены. В отношении нотариально удостоверенных документов, представленных в электронной форме, сокращенный срок государственной регистрации установлен законом и составляет всего один рабочий день, следующий за днем поступления таких документов.

### **Единая процедура учета и регистрации прав**

Помимо государственной регистрации прав, в электронном виде можно представить заявление на единую процедуру учета и регистрации прав, поставить объект недвижимости на государственный кадастровый учет, а также получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Для подачи документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, а также запросов на выдачу сведений из Единого государственного реестра недвижимости заявителю потребуется электронная подпись.

Общедоступные сведения о любых объектах недвижимости можно узнать, не имея электронной подписи, обратившись к электронному сервису Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

## **Новый порядок предоставления заявлений и документов на государственную регистрацию и (или) государственный кадастровый учет.**

С 1 января текущего года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который предусматривает новые способы и методы предоставления заявлений и документов на государственную регистрацию и (или) государственный кадастровый учет.

Заявления и документы могут быть предоставлены в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения заявителя, уполномоченного лица в орган регистрации прав, при выездном приеме, через многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления. Для активных пользователей интернета и портала Государственных услуг законом предусмотрено предоставление электронных документов в виде электронных образов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.

В качестве заявителя могут выступить как правообладатель, так и его представитель, а также нотариус. Заявление может быть подано лично, а также уполномоченным лицом при условии наличия у него, если иное не предусмотрено законом, нотариально удостоверенной доверенности. От имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет заявления о государственной регистрации прав могут подавать законные представители. Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут подать заявление самостоятельно (с согласия законных представителей). От недееспособных граждан – опекуны. С заявлением о государственной регистрации могут обратиться нотариусы, удостоверившие сделки с соответствующими объектами недвижимого имущества или совершившие иные нотариальные действия, на основании которых возникают соответствующие права.

От имени юридических лиц заявления о государственной регистрации прав могут подавать лица, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами без доверенности; представители – подают заявления в силу полномочий, основанных на доверенности или договоре.

В случае если у заявителя отсутствует возможность предоставления документов лично, то он может отправить документы по почте, с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. При этом необходимо учитывать, что при отправлении документов на регистрацию, подлинность подписи в заявлении о государственной регистрации прав, а также все предоставляемые документы обязательно должны быть удостоверены в нотариальном порядке. К заявлению дополнительно прилагается копия документа, удостоверяющего личность заявителя и при необходимости копия документа, удостоверяющего личность представителя.

Вместе с заявлением о государственной регистрации права прилагаются документы, являющиеся основанием для такой регистрации. Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если предоставленные им документы отвечают требованиям Закона. Заявитель вправе предоставить по собственной инициативе документы, которые могут быть истребованы государственным регистратором в порядке межведомственного взаимодействия. Также по собственной инициативе заявитель может предоставить и документ, подтверждающий внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права. Отказ в приеме заявления и документов не допускается, за исключением случаев, если личность заявителя не установлена.

При приеме документов должностное лицо органа регистрации вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов и уведомляет о приеме документов в виде расписки. Уведомление о приеме документов на государственную регистрацию должно содержать вид объекта недвижимости, кадастровый номер (при наличии), адрес объекта недвижимости, дату и время поступления заявления, номер записи в книге учета документов, вид учетного и (или) регистрационного действия и плановую дату окончания срока осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также перечень поступивших с заявлением документов с указанием их наименования и реквизитов, количества листов документа и экземпляров.

Существенно облегчает обращение заявителей за регистрацией права отмена территориального принципа подачи документов. Теперь документы на бумажном носителе предоставляются заявителем независимо от места нахождения объекта недвижимости в любом подразделении органа регистрации или в многофункциональном центре. На территории г. Омска действуют 14 офисов приема-выдачи документов Бюджетного учреждения Омской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (МФЦ) и 2 офиса приема-выдачи документов филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Омской области (Кадастровая палата). Прием заявителей осуществляется по скользящему графику (без перерыва на обед) – по живой очереди, с использованием специальных терминалов, формирующих «электронную очередь», а также по предварительной записи.

Предварительная запись в офисах МФЦ осуществляется по единому номеру справочно-консультационной службы (т. 37-40-09). В каждом округе города также имеется свой номер телефона, по которому можно предварительно записаться на прием: Центральный округ – 37-16-63, Ленинский – 99-96-30, Октябрьский – 95-55-73, Кировский – 72-03-57 и Советский – 95-77-53.

В офисы Кадастровой палаты можно предварительно записаться по бесплатному телефону (8-800-100-34-34) или через портал Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Для удобства заявителей Кадастровой палатой и МФЦ предусмотрена возможность выездного приема – специалисты выезжают по месту требования. В Кадастровой палате ветераны и участники Великой Отечественной войны, инвалиды I и II групп могут воспользоваться данной услугой бесплатно. В МФЦ перечень лиц, имеющих право бесплатного выездного приема, иной. К ним относятся: инвалиды Великой Отечественной войны и боевых действий, инвалиды I группы, Герои СССР, Герои РФ, полные кавалеры орденов Славы, Герои социалистического труда РФ. Для остальных категорий граждан выездной прием осуществляется на возмездной основе. Оформить заявку для получения услуги в МФЦ по г. Омску можно по телефону (22-18-41) или при личном обращении в филиалы МФЦ – у информатора; в Кадастровой палате – следует обращаться по телефонам: 24-58-84 и 8-913-661-39-50.

**Альбина Чайкина,  
специалист-эксперт отдела ведения  
Единого государственного реестра недвижимости  
Управления Росреестра  
по Омской области.**

## **Новый закон - новые сроки.**

При осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости или регистрации прав на него всегда возникает вопрос о том, сколько времени займут эти процедуры. О сроках государственного кадастрового учета и государственной регистрации нужно знать следующее.

Названные сроки определены статьей 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Они установлены независимо от формы представления документов, значение имеет место приема документов и учетно-регистрационная процедура. Итак:

**государственная регистрация права** – 7 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (9 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет** – 5 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (7 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет и (одновременно с ним) государственная регистрация прав** – 10 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (12 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ);

**государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в соответствии с судебным актом, вступившим в законную силу,** – 5 рабочих дней с даты поступления судебного акта в Кадастровую палату;

**государственная регистрация ипотеки жилых помещений** – 5 рабочих дней при приеме документов Кадастровой палатой (7 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ).

**государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных сделок, свидетельств о праве на наследство, свидетельств о праве собственности на долю в общем имуществе супругов** – 3 рабочих дня при приеме документов Кадастровой палатой (5 рабочих дней – при приеме документов в МФЦ). В случае поступления заявления и документов в электронной форме регистрация по нотариальным документам будет осуществлена в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления документов.

Одновременно с названными выше сроками с 1 июля 2017 года на основании приказа Управления Росреестра по Омской области от 26.06.2017 № П/198 «О проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество в сокращенные сроки» на территории Омской области государственная регистрация прав осуществляется в сокращенные сроки в отношении определенных регистрационных действий. Так, срок регистрации сокращен для заявлений о государственной регистрации, представленных в электронной форме, до **четырёх** рабочих дней, для ипотеки жилых помещений – до **трёх** рабочих дней.

Помимо этого, установлен сокращенный срок для регистрации прав ветеранов Великой Отечественной войны, вдов (вдовцов) ветеранов Великой Отечественной войны, а также сделок с их участием – до **трёх** рабочих дней, независимо от формы представления заявления (электронной или бумажной).

Вместе с тем, необходимо заострить внимание на правильном исчислении установленных сроков. Уточняем, что все сроки исчисляются в рабочих, а не календарных днях.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (ст.191 Гражданского кодекса РФ). Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день (ст. 193 ГК РФ).

Положениями Закона о регистрации определен период времени для проведения кадастрового учета и (или) регистрации, а также момент начала исчисления срока (с даты приема органом регистрации прав или МФЦ заявления и прилагаемых к нему документов), течение которого, как предусмотрено ГК РФ, начинается на следующий день после этой даты. При этом в случае, если прием документов осуществлен в субботу, срок исчисляемый для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации, начинает течь с понедельника.

**Динара Галиаскарова,  
начальник Омского отдела  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**

## **Размер и порядок уплаты государственной пошлины при совершении учетно-регистрационных действий.**

Управление Росреестра по Омской области осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), вступившим в силу с 01.01.2017 года, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии со статьей 17 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ).

Государственная пошлина – сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НКРФ, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления осуществлять действия по взиманию данного сбора. Пошлина взимается за совершение названными лицами юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК РФ, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, если они обращаются за совершением юридически значимых действий, предусмотренных вышеназванной главой НК РФ.

Обязанность по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество возлагается на лицо, в отношении которого совершаются регистрационные действия.

Соблюдение данной обязанности предполагает не только установление самого факта уплаты государственной пошлины, но и уплаты ее в размере, установленном законом.

Размеры госпошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество предусмотрены статьей 333.33 НК РФ.

Факт уплаты государственной пошлины плательщиком подтверждается также с использованием информации об уплате государственной пошлины, содержащейся в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, предусмотренной Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».

Представление документа об уплате государственной пошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами не требуется. Заявитель вправе представить документ об уплате государственной пошлины в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по собственной инициативе.

Однако при отсутствии информации об уплате государственной пошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления орган регистрации прав обязан возвратить заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения по основанию, предусмотренному пунктом 3 статьи 25 Закона о регистрации.

Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения по данному основанию осуществляется в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в вышеназванном пункте 3 статьи 25 Закона о регистрации.

Поскольку статья 25 Закона о регистрации не содержит специальных оговорок относительно правил исчисления сроков, то применяются общие положения гражданского законодательства, а именно: если не указано, что срок исчисляется в рабочих днях, то он исчисляется в календарных днях. Таким образом, если государственная пошлина не уплачена либо уплачена не в полном размере, то документы, представленные на государственную регистрацию и (или) кадастровый учет, возвращаются по истечении 5 календарных дней.

Уведомление заявителей о ходе оказания государственной услуги осуществляется в соответствии с частью 21 статьи 29 Закона о регистрации, приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 № 137 «Об утверждении порядка и способов уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав».

**Ирина Спиранская,  
главный специалист-эксперт Омского отдела  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**



## **Основание и порядок обращение взыскания на заложенное имущество**

Залоговое кредитование – очень популярный в России и в мире вид банковского финансирования физических и юридических лиц. Наличие залога, в качестве которого обычно выступают наиболее ценные объекты, например, автомобили или недвижимость, позволяет минимизировать риски банка (иной кредитной организации или физических лиц), что в свою очередь дает значительные преимущества заемщикам.

Предоставление в качестве обеспечения залога предполагает не только возможность получить очень лояльные условия кредитования, но и понимание всех рисков, которые может повлечь неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору. Основной риск – это утрата залога, на который при нарушении заемщиком кредитного договора (договора займа) может быть обращено взыскание. При этом важно понимать, что именно залог будет рассматриваться как первичный вариант удовлетворения кредитором своих требований и только при недостаточности обеспечения для погашения оставшихся претензий будут изучены и использованы другие варианты, в том числе иное имущество, деньги и доходы заемщика.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в статье 334 определил понятие залога следующим образом: в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, требование залогодержателя может быть удовлетворено путем передачи предмета залога залогодержателю (оставление у залогодержателя).

Несмотря на виновность должника, ГК РФ в статье 348 предусматривает, что обращение взыскания на имущество должника не допускается, если должник незначительно нарушил обязательство и размер требований кредитора явно не соответствует стоимости имущества.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по решению суда, если соглашением залогодателя и залогодержателя не предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество. В действующей редакции ГК РФ сохранилось положение об этом.

Ранее в судебной практике нередко возникал вопрос о том, вправе ли залогодержатель, имеющий соглашение с залогодателем о внесудебном обращении взыскания на предмет залога, предъявить иск в суд об обращении взыскания на заложенное имущество. Теперь же ГК РФ предусматривает возможность в случае, если соглашением сторон предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное

имущество, у залогодержателя остается право предъявить в суд требование об обращении взыскания на заложенное имущество. В этом случае дополнительные расходы, связанные с обращением взыскания на заложенное имущество в судебном порядке, возлагаются на залогодержателя, если он не докажет, что обращение взыскания на предмет залога или реализация предмета залога в соответствии с соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания не были осуществлены в связи с действиями залогодателя или третьих лиц.

Взыскание на предмет залога может быть обращено только по решению суда в случаях, если:

1) предметом залога является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

2) предметом залога является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества;

3) залогодатель – физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

4) заложенное имущество является предметом предшествующего и последующего залогов, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет залога или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

5) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким залогодержателям, за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания.

Кроме того, необходимо отметить, что современное законодательство допускает возможность обращения взыскания на заложенное имущество в интересах лиц, не являющихся залогодержателями (статья 78 Федерального Закона от 02.10.2007 года №229 «Об исполнительном производстве»). Безусловно, в подобной ситуации возникает вопрос о том: не утрачивает ли залог свою обеспечительную роль как гарантия исполнения основного обязательства? Отвечая на этот вопрос, необходимо отметить, что исполнительное производство имеет публично-правовой характер, поэтому при противоречии частноправового регламента ГК РФ и публично-правового регламента исполнительного производства приоритет принадлежит нормам исполнительного законодательства. В ином случае, при решении данного вопроса недобросовестные должники могли бы выводить практически полностью все имущество из-под взыскания, заключая «задним числом» договоры залога в отношении имущества, которое не подлежит регистрации.

Особого внимания заслуживает вопрос об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору ипотеки. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться с взысканием на жилье (иное недвижимое имущество), заложенное по договору об ипотеке. При этом необходимо отметить, что взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке. Взыскание может быть прекращено в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой. Обращение с взысканием на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основаниями для прекращения права пользования ими.

По общему правилу если жилье (его часть) является для залогодателя и членов его семьи, совместно проживающих с ним, единственным пригодным для постоянного проживания, то взыскать его за долги нельзя. Исключением является случай, когда данное жилье находится в ипотеке по кредиту, выданному на приобретение или строительство этого или иного жилья, их капитальный ремонт или улучшение, а также на погашение ранее выданных таких кредитов. В этих случаях, взыскание на него может быть обращено, но только по решению суда и только при систематическом (более трех раз в течение 12 месяцев) нарушении сроков внесения периодических платежей по кредитному договору. Важно знать, что по ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращено взыскание в случае систематического нарушения сроков внесения платежей, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Реализация заложенного имущества при обращении на него с взысканием делится на два вида в зависимости от того, как производится взыскание (в судебном или внесудебном порядке).

Реализация заложенного имущества, на которое взыскание обращено на основании решения суда, осуществляется путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном ГК РФ. При этом суд по просьбе залогодателя, являющегося должником по обязательству, при наличии уважительных причин вправе отсрочить продажу заложенного имущества с публичных торгов на срок до одного года. Отсрочка не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, процентов и неустойки.

В случае если взыскание на заложенное имущество обращается во внесудебном порядке, его реализация осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых в соответствии с правилами, предусмотренными ГК РФ или соглашением между залогодателем и залогодержателем. Если залогодателем является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением между залогодателем и залогодержателем может

быть также предусмотрено, что реализация заложенного имущества осуществляется путем:

- оставления залогодержателем предмета залога за собой, в том числе посредством поступления предмета залога в собственность залогодержателя по цене и на иных условиях, которые определены указанным соглашением, но не ниже рыночной стоимости;

- продажи предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной стоимости с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства.

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, и проводятся по месту нахождения этого имущества.

Кроме того, важным обстоятельством является то, что стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, установленных Федеральным законом от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**Ирина Троицкая,  
главный специалист-эксперт  
отдела государственной регистрации недвижимости  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**

## **Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия.**

Государственная охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) (далее – ОКН) является одной из приоритетных задач государства. Для выполнения этой задачи законодательством предусмотрен комплекс мер, направленных на выявление, учет и сохранение ОКН. Особенности осуществления полномочий использования, владения и распоряжения культурными ценностями собственником или иным законным владельцем отражаются в гражданском, градостроительном, земельном законодательстве Российской Федерации, а также непосредственно в Федеральном законе от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон об ОКН). В частности, речь идет о гл. 8 "Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия" данного Закона. Распоряжение означает основанную на законе возможность определения юридической судьбы памятников путем изменения их принадлежности (отчуждение по договору, передача по наследству и т.д.).

Согласно ст. 48 Закона ОКН независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности, а также в иных формах собственности, если другой порядок не установлен федеральным законом. Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в Реестр, или выявленного ОКН с учетом требований данного Закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем этого ОКН. При государственной регистрации права собственности по договору купли-продажи ОКН новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению ОКН, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект и указываются в охранном обязательстве собственника ОКН.

К ОКН относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (ч. 1 ст. 3 Закона об ОКН).

ОКН независимо от категории их историко-культурного значения могут находиться в федеральной собственности, в собственности субъектов РФ, муниципальной собственности, частной собственности.

Особенности владения, пользования и распоряжения ОКН определяются:

- Законом об ОКН;
- гражданским законодательством РФ, регламентирующим порядок заключения договора аренды, по которому арендодатель обязуется передать во временное пользование арендатору ОКН; договором безвозмездного пользования, на основании которого одна сторона обязуется передать или передает ОКН в безвозмездное временное пользование, а последняя обязуется вернуть эту же вещь в том же состоянии, в котором ее получила, с учетом износа или в состоянии, обусловленном договором; договором купли-продажи, согласно которому покупателю одновременно с передачей права собственности на ОКН передаются права на ту часть земельного участка, которая им занята и необходима для его использования. Кроме того, гражданским законодательством регламентируются особенности приватизации ОКН;
- градостроительным законодательством РФ, закрепляющим порядок градостроительной деятельности на территории объекта культурного наследия;
- земельным законодательством РФ, которое устанавливает правовой режим земель историко-культурного назначения;

При распоряжении ОКН следует учитывать требования Закона об ОКН, а именно:

- 1) ограничения (обременения) имущественных прав на ОКН требованиями в отношении такого объекта (ст. 47.1). Указанные ограничения (обременения) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на ОКН, включенные в реестр, выявленные ОКН подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- 2) требования к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН (ст. 47.2);
- 3) требования к содержанию и использованию ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН (ст. 47.3);
- 4) требования к обеспечению доступа граждан РФ, иностранных граждан и лиц без гражданства к ОКН, включенному в реестр (ст. 47.4);
- 5) охранное обязательство собственника или иного законного владельца ОКН, включенного в реестр (ст. 47.6);
- 6) ограничения в гражданском обороте ОКН, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 50);
- 7) особенности распоряжения ОКН, включенными в реестр, выявленными ОКН, находящимися в государственной или муниципальной собственности (ст. 50.1).

При этом названные ограничения прав сохраняются:

- при переходе права собственности или иных вещных прав на указанные объекты к другому лицу;

- при обращении взыскания на ОКН, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, по обязательствам собственника или иного законного владельца такого объекта культурного наследия или соответствующего земельного участка;

- при реализации ОКН или соответствующего земельного участка в процедурах банкротства должника – собственника или иного законного владельца такого ОКН или соответствующего земельного участка;

- в иных предусмотренных федеральными законами случаях перехода права собственности или иных вещных прав на ОКН, земельный участок в границах территории ОКН либо земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Закон об ОКН (ст. 48) устанавливает существенные условия договоров об отчуждении ОКН, а также земельных участков, в границах которых располагается объект археологического наследия в зависимости от того, было или нет на момент заключения договора охрannое обязательство:

1) если охрannое обязательство на момент заключения договора действует, то договор в качестве существенных условий должен содержать обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения. В случае отсутствия в договоре данного существенного условия сделка является ничтожной. При этом копия охрannого обязательства является неотъемлемой частью договора;

2) если охрannое обязательство на момент заключения договора не оформлено, то лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на ОКН, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять следующие требования в отношении ОКН, включенного в реестр:

- осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

- не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;

- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного ОКН, ОКН, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны ОКН не определен;

- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;

- соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

- не использовать ОКН (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности ОКН, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции ОКН, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для ОКН температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

- незамедлительно извещать соответствующий орган охраны ОКН обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории ОКН либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в т.ч. проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению ОКН;

- не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии;

- не допускать ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны ОКН, являющегося жилым помещением.

Данные требования выполняются до момента вручения лицу охранного обязательства. Как только лицо, которому ОКН, включенный в реестр, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежат на праве собственности или ином вещном праве, получит охранное обязательство, оно обязано обеспечить внесение в договоры, предусматривающие передачу третьим лицам права владения и (или) пользования таким объектом, изменений, предусматривающих в качестве существенного условия обязательство лица, во владении и (или) в пользовании которого находится указанное имущество, по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, а также порядок и условия их выполнения;

3) если охранный договор не оформлен на момент заключения договора, то к договору прилагаются иные действующие охранные документы:

- охранный договор;
- охранный договор или охранный договор в отношении памятника истории и культуры;



- охранное обязательство собственника ОКН или охранное обязательство пользователя ОКН;
- паспорт ОКН (при его наличии).

Кроме того, Закон об ОКН устанавливает обязанности сторон договора о передаче прав на ОКН, земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия:

1) лицо, которому переданы во владение или в пользование на основании договора объект или земельный участок, обязано:

- осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;
- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного ОКН, ОКН, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны ОКН не определен;
- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;
- соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- не использовать ОКН (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности ОКН, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
  - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции ОКН, независимо от мощности данного оборудования;
  - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для ОКН температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- незамедлительно извещать соответствующий орган охраны ОКН обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории ОКН либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в т.ч. проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению ОКН;

- не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии;
- не допускать ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны ОКН, являющегося жилым помещением;

2) стороны договора самостоятельно определяют порядок выполнения требований к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН. Этот порядок прописывается в соответствующем договоре и в охранном обязательстве.

3) при передаче прав владения и (или) пользования третьим лицам собственник или иной законный владелец ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, не освобождается от ответственности за выполнение требований к содержанию и использованию ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, к сохранению ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, к обеспечению доступа граждан РФ в отношении ОКН, включенного в реестр, выявленного ОКН, объекта археологического наследия;

4) стороны договора не имеют права осуществлять:

- раздел памятников и ансамблей, находящихся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельных участков в границах территорий памятников и ансамблей;

- выдел собственникам их доли в натуре.

Таким образом, объекты недвижимого имущества, являющиеся ОКН, земельные участки, на которых такие объекты расположены, а также прилегающие к ним охранные зоны имеют специальный правовой статус. Законодательством предусмотрен ряд особенностей возникновения, прекращения прав на эти объекты, а также владения, пользования и распоряжения ими. Указанные особенности целесообразно учитывать не только лицам, обладающим правами на соответствующие объекты, но и лицам, чьи объекты недвижимости имеют культурную ценность и потенциально могут быть признаны ОКН.

**Анна Айвазян,**  
**главный специалист-эксперт**  
**отдела государственной регистрации недвижимости**  
**Управления Росреестра**  
**по Омской области,**  
**государственный регистратор.**

## **Использование высокоточных геодезических приборов при проведении проверок в области государственного земельного надзора**

Статьей 9 Конституции Российской Федерации установлено, что земля и другие природные ресурсы, на которые распространяются властные полномочия государства, используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Одним из самых важных способов охраны земельных ресурсов является надзор за использованием и охраной земель, призванный обеспечивать исполнение земельного законодательства, соблюдение установленных требований, выполнение мероприятий по охране земель органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, их должностными лицами, а также гражданами.

Полномочия по организации и осуществлению государственного земельного надзора возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы (Росреестр). Должностные лица и специалисты Росреестра осуществляют государственный земельный надзор в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «О государственном земельном надзоре».

В марте 2015 года был принят федеральный закон № 46-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». Данным законом в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях были внесены изменения относительно порядка начисления и размеров штрафов за земельные правонарушения.

Так, штрафы за все виды нарушений земельного законодательства увеличились и рассчитываются теперь от кадастровой стоимости земельного участка (части земельного участка), на котором допущено нарушение. Размер штрафа также зависит от категории правонарушителя (гражданин, должностное или юридическое лицо) и вида нарушения (самовольное занятие земельного участка (части земельного участка), нецелевое использование земельного участка или неиспользование земель).

В свете обозначенных нововведений в законодательство Российской Федерации наиболее остро стал вопрос о точности определения площадей земельных участков и их местоположения на кадастровом плане территории при осуществлении государственного земельного надзора.

Отсутствие или недостаточность оснащения, позволяющего определить границы земельного участка и соотнести их с данными Единого государственного реестра недвижимости, установление нарушения «на глаз», установление площади земельного участка посредством обмера земельного участка с помощью рулетки по границам фактически используемого земельного

участка – никак не могут отвечать современным требованиям, предъявляемым к осуществлению государственного земельного надзора.

В настоящее время органы земельного надзора при осуществлении надзора все больше применяют спутниковые GPS приемники Hipper SR (GPS, ГЛОНАСС, L1, L2, RTK, Net & LL 10 Гц).

Применение вышеназванного геодезического оборудования обеспечивает решение таких прикладных задач, как определение координат, вынос в натуру координат, линий, определение недоступного расстояния, проекция точек на линию, вычисление площади, измерение со смещением, вычисление пересечений.

Другое программное обеспечение – MapInfo Pro 12.5 – обеспечивает построение ситуационного плана с использованием стандартных условных знаков, подсчет площадей, подготовку и вывод чертежа на печать, контроль отклонений положения точек от проекта с формированием графических и текстовых отчетов отклонений, возможность загрузки проектных данных в графическом виде (включая 2D и 3D планы), их редактирование и подготовку к передаче в тахеометр для выполнения выноса в натуру.

Специалисты Управления Росреестра по Омской области используют названное геодезическое оборудование, а также соответствующее программное обеспечение при осуществлении государственного земельного надзора. Это в значительной степени влияет на увеличение количества выявленных правонарушений в сфере земельного законодательства, а также на качество доказательной базы по делам об административных правонарушениях, относящихся к компетенции Управления.

Как видим, посредством проведения проверок с применением высокоточного геодезического оборудования Управление обеспечивает достижение основных целей и задач по осуществлению государственного земельного надзора – предупреждение, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства Российской Федерации органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами.

**Наталья Амелешина,  
специалист-эксперт отдела  
государственного земельного надзора  
Управления Росреестра  
по Омской области.**

## Объявление.

Уважаемые жители г. Тары и Тарского района!

Сообщаем, что 24.11.2017г. с 14-00 по 17-00 состоится «прямая линия» на тему: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество. Государственный земельный надзор».

На интересующие Вас вопросы ответит начальник Межмуниципального Тарского Управления Росреестра по Омской области Нагаев Алексей Викторович по телефону 2-24-95.

### **РЕГИСТРИРУЙ ПРАВО НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА.**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области с 1 июня 2015 года осуществляет прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимость в электронном виде посредством сервиса на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

Чтобы зарегистрировать права на недвижимость с помощью нового сервиса, потребуется заполнить заявление и прикрепить к нему все необходимые документы в электронном виде. Правильно собрать пакет документов поможет другой сервис портала Росреестра - "Жизненные ситуации". Если выбрать тип объекта, по поводу которого планируется сделка, тип операции (купля-продажа, дарение, наследование) и ответить на несколько вопросов, то в итоге получите полный перечень необходимых документов. Их и надо приложить к заявлению.

Важный момент! Все отправляемые документы, включая заявление, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью. Такая подпись защищает заявителей от мошенничества. Сертификат электронной подписи можно приобрести в одном из аккредитованных минкомсвязью удостоверяющих центров. Их перечень размещен на портале Росреестра. Заверять документы электронной подписью должен автор или авторы документов. Например, договор купли-продажи должен быть подписан в электронном виде всеми его сторонами. Если заявитель не автор документа (например, он выдан госорганом в бумажном виде), он может заверить его у нотариуса или у ведомства, выпустившего документ.

Результаты по итогам оказания услуги передаются по электронной почте в виде ссылки, которую надо указать в заявлении.

Предоставление возможности подачи документов на регистрацию прав на недвижимое имущество в электронном виде – один из ключевых этапов в реализации программы по совершенствованию и развитию учетно-регистрационной системы. Благодаря современным информационным технологиям у граждан и бизнеса появилась возможность напрямую обратиться в Управление за получением еще одной из наиболее популярных и сложных услуг. При этом исключено влияние человеческого фактора: заявитель самостоятельно подает документы и не зависит от действий чиновника, а также не теряет времени на визит в офис.

Алексей Нагаев,  
Начальник Межмуниципального  
Тарского отдела Управления  
Росреестра по Омской области

## ПРЕСС-РЕЛИЗ

### **Возможные последствия при отсутствии межевания земельного участка.**

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены

в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Вместе с тем, Росреестр рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

По вопросам межевания можно обратиться по телефону пресс-службы Управления Росреестра по Омской области 8(3812) 246-137.