

**В 2017 году Омская кадастровая палата подготовила
156 проектов договоров для заявителей**

Начальник юридического отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Константин Соболев рассказал об итогах оказания услуг по подготовке договоров, связанных с оборотом недвижимости в 2017 году.

В начале июля 2017 года вступили в силу изменения в устав ФГБУ «ФКП Росреестра» (приказ Росреестра от 28.06.2017 № П/0302). За филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» были закреплены новые функции, и появилась возможность заниматься дополнительными видами деятельности, в том числе подготовкой договоров в простой письменной форме, связанных с оборотом недвижимости. Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 14.07.2017 № П/252 утверждено Положение по оказанию информационных, справочных, аналитических и консультационных услуг, анализу программ и проектов в соответствии с целью деятельности Учреждения.

Тарифы на оказание консультационных услуг, связанных с оборотом объектов недвижимости, утверждены приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 28.07.2017 г. № П/269. Стоимость подготовки договора в простой письменной форме в Омской области составляет:

- между физическими лицами - 700 рублей с НДС;
- между физическими лицами и юридическим лицом - 900 рублей;
- между юридическими лицами или между физическими лицами и несколькими юридическими лицами - 1300 рублей.

С перечнем документов по оказанию консультационных услуг, связанных с оборотом объектов недвижимости, можно ознакомиться по ссылке: <http://kadastr.ru/site/Activities/consult.htm> (на официальном сайте филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области kadastr.ru в левом верхнем углу необходимо выбрать регион «Омская область», во вкладке «Деятельность» выбрать «Консультационные услуги»).

За пять месяцев 2017 года (услугу по подготовке проектов договоров в простой письменной форме специалисты Филиала начали оказывать с августа) было подготовлено 156 договоров в простой письменной форме. Около 60% от общего числа подготовленных документов приходится на договоры купли-продажи объектов недвижимости (земельный участок, жилой дом, садовый дом, квартира, комната в квартире, нежилое помещение, объект незавершенного строительства). Значительное количество проектов договоров было оформлено на дарение различных объектов недвижимости.

Также специалистами Филиала был подготовлен проект мены объектов недвижимости, проект соглашения об образовании общей долевой собственности на квартиру, проект соглашения о выделе долей в праве общей долевой собственности, а также предварительный договор купли-продажи квартиры с использованием средств материнского капитала.

С каждым заявителем, обратившимся за предоставлением услуги по подготовке проектов договоров в простой письменной форме, был оформлен письменный договор об оказании платной услуги с составлением акта сдачи-приемки услуги. Права и обязанности, а также ответственность сторон указаны в соответствующем договоре об оказании платной услуги заявителю.

Подготовка проектов договоров в простой письменной форме специалистами Омской кадастровой палаты способствует развитию рынка недвижимости, так как заявитель получает услугу от федерального государственного учреждения, которое заинтересовано в полном соблюдении прав всех участников сделки и составлении максимально объективных документов, без каких-либо скрытых аспектов.

Чтобы воспользоваться услугой по подготовке проекта договора в простой письменной форме, нужно обратиться в офис филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, расположенный по улице Красногвардейская, 35, кабинет 102. Прием граждан ведется без предварительной записи и осуществляется в будние дни с понедельника по четверг с 8.30 до 17.30, в пятницу – с 8.30 до 16.15. Необходимо оплатить пошлину по тарифу (в банкомате Сбербанка следует выбрать «филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области», затем – «Консультационные услуги»). Как только гражданин приносит квитанцию об оплате, специалисты Филиала немедленно приступают к работе. В итоге заявитель получает 3 экземпляра проекта договора в простой письменной форме, и, по желанию, – текстовый файл.

Омичи могут подать запрос на предоставление сведений из ЕГРН на сайте Росреестра

Для удобства собственников объектов недвижимости и повышения уровня защищенности их прав, на портале Росреестра успешно функционирует электронный сервис «Личный кабинет правообладателя».

В соответствии со статьей 62 федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц. В «Личном кабинете правообладателя» на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) можно подать запрос о предоставлении сведений ЕГРН в виде копии документа, в виде выписок о территории либо зоне, в виде кадастрового плана территории. В настоящее время появилась возможность делать запрос о предоставлении сведений в виде выписки об объектах недвижимости и (или) их правообладателях. Таким образом пользоваться «Личным кабинетом» очень удобно, поскольку запрос можно направить в удобное для заявителя время и из любого места.

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

Преимущества использования данного электронного сервиса очевидны. Через «Личный кабинет правообладателя» собственник может просматривать и контролировать сведения о своих объектах недвижимости, тем самым минимизировав угрозу мошенничества. Также здесь доступна вся информация (кадастровый номер, адрес, площадь, кадастровая стоимость, сведения о правах, ограничениях, обременениях права и т.д.) об объектах, находящихся в разных регионах страны, а не только на территории Омской области. Через «Личный кабинет правообладателя» можно подать заявления на постановку объекта недвижимости на кадастровый учет, государственную регистрацию возникновения и перехода прав на объект недвижимости, исправление технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и другие документы.

С 2018 года Омская кадастровая палата передала часть своих полномочий МФЦ

С 1 января в Омской области прекращен прием документов по всем видам госуслуг Росреестра в офисах Кадастровой палаты.

В рамках передачи полномочий Многофункциональным центрам, поэтапно закрылись окна приема во всех офисах филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, расположенных в районах области, в городе Омске по улице Красногвардейская, 35 и на улице Дмитриева, 5/3.

С 1 января 2018 года продолжили работать лишь три окна в офисе Филиала, расположенного по улице Красногвардейская, 35. Они осуществляют прием и выдачу документов на регистрацию прав и кадастровый учет по экстерриториальному принципу. Вступивший в силу с 1 января 2017 года Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» дает право собственнику предоставлять на бумажном носителе заявления и документы для государственной регистрации прав и кадастрового учета по экстерриториальному принципу, то есть независимо от места нахождения принадлежащего ему объекта недвижимости.

Режим работы окон: вторник - с 8.30 до 20.00, среда - с 8.30 до 18.00, в четверг - с 7.30 до 18.00, пятница – с 8.30 до 16.30, суббота - с 8.30 до 13.00. Воскресенье, понедельник – неприемные дни.

Что нужно знать при выборе кадастрового инженера?

Работы по подготовке документов, содержащих необходимые для государственного кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе, проводят кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Однако при заключении договора на выполнение кадастровых работ, необходимо внимательно изучить его условия.

В соответствии с действующим законодательством все объекты недвижимости подлежат обязательному кадастровому учету. Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлен перечень документов, на основании которых осуществляется кадастровый учет объектов недвижимости. Такими документами являются межевой или технический план, а также акт обследования. Данные документы подготавливаются в отношении объекта недвижимого имущества кадастровыми инженерами в результате проведения кадастровых работ на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, кадастровый инженер несет ответственность за достоверность сведений, включенных в межевой или технический план. Однако следует иметь в виду, что и кадастровые инженеры могут совершать неправомерные действия.

Ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами, явление не редкое. К таковым могут относиться:

- неверное указание площади объектов недвижимости;
- в Актах согласования границ земельных участков зачастую указаны лица, которые не являются правообладателями земельных участков;
- в декларациях об объектах недвижимости могут быть указаны неверные сведения о здании, помещении, объекте незавершенного строительства и т. д.;
- иногда кадастровые инженеры путают такие понятия как «реконструкция объекта недвижимости» и «перепланировка»;
- умышленно допускают ошибки при межевании земель;
- ложное информирование граждан в отношении объекта недвижимости. Например, кадастровый инженер заключает договор подряда на подготовку документов в связи с постановкой на государственный

кадастровый учет объекта недвижимости, тогда как в Едином государственном реестре недвижимости уже содержатся сведения об объекте и ему присвоен кадастровый номер;

- нередко кадастровые инженеры склоняют граждан, обратившихся к ним, к заключению договора на проведение кадастровых работ в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, хотя у правообладателей имеются документы, подтверждающие ранее проведенный технический учет либо зарегистрированное в установленном порядке право собственности в отношении объекта недвижимости.

Подобные ошибки могут повлечь за собой дополнительные расходы для граждан, обратившихся к кадастровому инженеру. Также собственники рискуют лишиться недвижимости, столкнуться с претензиями со стороны налоговых и правоохранительных органов.

Как пояснила начальник отдела обработки документов и осуществления учетных действий Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Нина Яровая, чтобы избежать подобных ситуаций, перед заключением договора на выполнение работ необходимо иметь большой объем информации о лице, с которым гражданин имеет дело. 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 (rosreestr.ru). При заключении договора на выполнение кадастровых работ, нужно внимательно изучать условия. Чем больше собственник владеет информацией о деятельности кадастрового инженера и о своем объекте недвижимости, тем меньше вероятность попасться на уловки и обман.

Стоит отметить, что деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является. В соответствии с федеральным законодательством за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования или подлог документов, на основании которых они были подготовлены, при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния, кадастровому инженеру грозит административное наказание в виде штрафа в размере от 30 до 50 тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет. Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.

На заметку:

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на их выполнение, в котором подробно должны быть указаны все выполняемые кадастровым инженером работы. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ.

Кадастровый инженер вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика.