



31.03.2023

## **В филиале ППК «Роскадастр» по Томской области рассказали, как исправить техническую ошибку в сведениях ЕГРН**

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) – это ошибка, 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.

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) содержит сведения об объектах недвижимости и их правообладателях, о границах административно-территориальных образований, зон и территорий. Иногда, получив выписку об объекте недвижимости из ЕГРН, собственники замечают несоответствие сведений, содержащихся в ней и сведений в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах. Иногда встречаются ошибки в сведениях об адресе объекта, площади земельного участка или объекта капитального строительства, ошибочно может быть указан год завершения строительства или этажность объекта.

*«Если в сведениях ЕГРН об объекте недвижимости закралась техническая ошибка, то данная ошибка может быть исправлена как по заявлению любого заинтересованного лица, так и органом регистрации прав по своей инициативе при ее выявлении»,-* отмечает начальник отдела нормализации баз данных филиала ППК «Роскадастр» по Томской области Дмитрий Тамилин.

К заявлению возможно по собственной инициативе приложить документы, подтверждающие наличие технической ошибки в сведениях ЕГРН, которые ранее в орган регистрации прав не представлялись.

Также техническая ошибка может быть исправлена на основании вступившего в законную силу решения суда об ее исправлении.

Срок исправления технической ошибки в ЕГРН – три рабочих дня со дня ее обнаружения или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки.

В случае обнаружения технической ошибки в сведениях ЕГРН заинтересованному лицу необходимо направить в орган регистрации права соответствующее заявление о ее исправлении через личный кабинет на портале государственных услуг Росреестра в электронном виде, через МФЦ либо в порядке выездного обслуживания заявителей в филиале «ППК «Роскадастр».

Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки уведомит об этом правообладателя либо лиц, которые обращались за исправлением ошибки.

В случаях, если исправление технической ошибки в записях 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.

Стоит отметить, что большое количество несоответствий в сведениях ЕГРН исправляется Управлением Росреестра совместно с филиалом ППК «Роскадастр» по Томской области посредством анализа имеющихся в распоряжении органа регистрации прав (либо полученных в порядке межведомственного информационного взаимодействия) информации и документов.

Повышение качества данных ЕГРН является одной из приоритетных задач, стоящих перед Управлением Росреестра по Томской области и филиалом ППК «Роскадастр» по Томской области.

Напоминаем, что по вопросам состава пакета документов на исправление технической ошибки либо реестровой ошибки, а также по любым вопросам, связанным с оборотом недвижимости, специалисты филиала ППК «Роскадастр» по Томской области предоставляют на возмездной основе справочно-информационные и консультационные услуги.

Консультации наших экспертов помогают собственникам недвижимости предотвратить действия мошенников. Качество консультационных услуг гарантируем.

Получить более подробную информацию о порядке предоставления услуг по консультированию и составлению договоров, сроках, их стоимости можно на

сайте ППК "Роскадастр" в разделе «Сервисы и услуги/Получить консультацию» или по телефону: 8 (3822) 46-78-71 доб. 2026.

Пресс-служба Управления Росреестра  
по Томской области

31.03.2023

## **Каким образом можно установить кадастровую стоимость, если она отсутствует у вновь образованных объектов?**

Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости установлен Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости осуществляется бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости. На территории Томской области таким учреждением является ОГБУ «Томский областной центр инвентаризации и кадастра» (ОГБУ «ТОЦИК», <https://www.gko70.ru>, г. Томск, ул. Розы Люксембург, 17 стр.2, тел.907-933, 907-944).

В течение трех рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об объекте недвижимости публично-правовая компания «Роскадастр» формирует и направляет в бюджетное учреждение такие сведения.

Определение кадастровой стоимости осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня поступления в бюджетное учреждение сведений об объекте недвижимости, направленных публично-правовой компанией «Роскадастр».

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня определения кадастровой стоимости размещает акт об определении кадастровой стоимости на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направляет данный акт в орган регистрации прав для внесения сведений о кадастровой стоимости, указанных в данном акте, в ЕГРН.

При поступлении от бюджетного учреждения по определению кадастровой стоимости акта об определении кадастровой стоимости по вновь образованному объекту сведения о кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН согласно действующему законодательству в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления такого акта в орган регистрации прав.

После внесения в ЕГРН сведения о кадастровой стоимости будут доступны в сервисах на сайте Росреестра, а также могут быть предоставлены бесплатно по запросам любых лиц в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта.

Оксана Бобкова  
Начальник отдела землеустройства и  
мониторинга земель, кадастровой оценки  
недвижимости, геодезии и картографии

31.03.2023

**Можно ли изменить назначение дома на садовом участке  
с «нежилого» на «жилое»?**

- В числе дополнительных сведений об объекте недвижимости в отношении зданий в ЕГРН указываются сведения о назначении здания - нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение.

Законодательством в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости в отношении здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке, предусмотрено указание назначения «жилое строение».

В части признания жилых строений жилыми домами необходимо в настоящее время (до вступления в силу Федерального закона N 217-ФЗ) в техническом плане здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке:

в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указывать его назначение «жилое» либо «жилой дом»;

в раздел «Заключение кадастрового инженера» включать обоснование результата кадастровых работ, содержащее указание на назначение здания «жилое строение».

Начальник Колпашевского  
межмуниципального отдела Управления  
Росреестра по Томской области  
Ирина Гладких

## **Необходимо ли разрешение на строительство для реконструкции дома и построек на садовом участке**

Разрешение на строительство жилого или садового дома получать не требуется, но требуется подача уведомления.

Перед началом строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик (правообладатель земельного участка) должен предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Сделать это можно несколькими способами: заказным письмом с уведомлением по почте, через портал государственных услуг, через МФЦ.

В уведомлении должны быть указаны ФИО и адрес застройщика, его паспортные и контактные данные, кадастровый номер участка, сведения о правах на землю и видах ее разрешенного использования, а также сведения о планируемых параметрах будущего дома.

С уведомлением о планируемом строительстве следует направить правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН). При этом установлено, что правоустанавливающие документы на земельный участок могут быть запрошены органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.

После подачи уведомления о планируемом строительстве, или реконструкции жилого дома, садового дома не стоит сразу начинать строительство, нужно дождаться уведомления от уполномоченного органа местной администрации о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС, садового дома установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке, виду разрешенного использования земельного участка.

Технический план на жилой дом должен быть подготовлен на основании: декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции жилого дома, уведомления о соответствии жилого дома установленным требованиям (при наличии такого уведомления). Декларация и уведомления в обязательном порядке прилагаются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью.

Необходимо отметить, что вышеизложенный уведомительный порядок является обязательным. Если уведомление об окончании строительства не было подано, регистрирующий орган вправе приостановить государственную регистрацию права на этот объект недвижимости. В свою очередь, неустранение причины, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, повлечет за собой отказ в предоставлении заявленной государственной услуги в соответствии со статьей 27 Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости».

*«Собственник, построивший на своем участке жилой или садовый дом, не сможет зарегистрировать на него право собственности, данный объект недвижимости будет отсутствовать в сведениях ЕГРН, что означает невозможность распоряжаться им и совершать с ним какие-либо сделки в дальнейшем, - отметила И.В. Гладких, начальник Колпашевского межмуниципального отдела Росреестра по Томской области*

Что касается реконструкции домов в садовых некоммерческих товариществах (СНТ), то благодаря принятому ФЗ № 93 от 30.06.2006 «О дачной амнистии», разрешение не требуется. А для регистрации права собственности применяется упрощенный порядок. При этом земельный участок в СНТ должен находиться в собственности.

Начальник Колпашевского  
межмуниципального отдела Управления  
Росреестра по Томской области  
Ирина Гладких

31.03.2023

## **Нотариальное удостоверение соглашения о разделе (перераспределении) наследственного имущества**

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (аналогичная норма содержится в пункте 2 статьи 163 ГК РФ).

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК РФ является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК РФ).

Согласно части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, прямо перечисленных в данной статье.

В соответствии с абзацем вторым статьи 1164 ГК РФ к общей собственности наследников на наследственное имущество применяются положения главы 16 ГК РФ об общей долевой собственности с учетом правил статей 1165 – 1170 ГК РФ.

При этом статьей 1165 ГК РФ установлено, что наследственное имущество, которое находится в общей долевой собственности двух или нескольких наследников, может быть разделено по соглашению между ними; к соглашению о разделе наследства применяются правила ГК РФ о форме сделок и форме договоров.

Согласно пункту 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Таким образом, наследники имеют право разделить наследственное имущество (перераспределить доли в праве общей собственности на него) в силу предоставленного им законом правомочия.

Такой раздел (перераспределение), на основании указанных положений ГК РФ, не должен рассматриваться как сделка по отчуждению доли в праве собственности на объект недвижимости применительно к статье 218 ГК РФ, если сохранились те же участники общей долевой собственности и у них в долевой собственности остались те же объекты недвижимости, что были указаны в свидетельстве о праве на наследство. Соответственно, применительно к данной ситуации соглашение о



разделе наследственного имущества (о перераспределении долей в праве общей собственности на него) **может быть заключено в простой письменной форме**, поскольку требование о нотариальном удостоверении не установлено законом для подобного рода сделок.

При этом, если в соглашении о разделе наследственного имущества, заключаемом после принятия наследства и выдачи свидетельства о праве на наследство, наследники перераспределяют принадлежащие им (согласно свидетельству о праве на наследство) доли в праве собственности на наследуемое имущество таким образом, что каждый (один) из них становится единоличным собственником одного из наследуемых объектов недвижимости, то есть на основании такого соглашения о разделе наследственного имущества изменяется вид права, состав правообладателей объектов недвижимости и, поскольку право общей долевой собственности у наследников уже возникло, совершается, по сути, мена долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости – сделка по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в понимании статьи 218 ГК РФ, такое соглашение о разделе наследственного имущества, учитывая положения части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ, **подлежит нотариальному удостоверению**.

Начальник Северского отдела  
Илья Валеев

## **Особенности при заключении сделок с участием несовершеннолетних, в какой форме должны совершаться эти сделки – в простой письменной или в нотариальной?**

«В целях защиты имущественных прав несовершеннолетних законодатель предусмотрел, что сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину, подлежат нотариальному удостоверению, - сообщила Ирина Владиславовна Гладких, начальник Колпашевского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Томской области.

Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением:

- сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,
- сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда,
- сделок по отчуждению земельных долей,
- сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение,
- договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Учитывая, что договор об ипотеке не является сделкой по отчуждению недвижимого имущества, в случае заключения договора об ипотеке в

отношении недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним лицам, он не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

При этом договоры ипотеки долей в праве общей собственности на имущество, принадлежащее несовершеннолетним, подлежат нотариальному удостоверению в силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если они не подпадают под исключительные случаи.

При осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного.

В пункте 2 ст. 37 ГК РФ, в свою очередь, сказано, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Так же И.В. Гладких отметила, - «Совершая операции с недвижимостью в выше указанных случаях, необходимо максимально обезопасить себя от рисков и тщательно проверять все документы. Данный порядок, связанный с необходимостью получения родителями разрешений от органов опеки и попечительства на совершение соответствующих сделок, может в достаточной мере способствовать защите прав и законных интересов несовершеннолетних при распоряжении их имуществом».

Ирина Гладких  
Начальник Колпашевского  
межмуниципального отдела  
Управления

31.03.2023

## **Полномочия по предоставлению сведений из ЕГРН осуществляет ППК «Роскадастр»**

Управление Росреестра по Томской области обращает внимание заявителей, что в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» полномочия по предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в полном объеме были переданы ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» и его филиалам по субъектам Российской Федерации.

С 01.01.2023 ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» реорганизована путем присоединения к Публично-правовой компании «Роскадастр» (ППК «Роскадастр»).

Таким образом, на сегодняшний день на территории Томской области предоставление всех видов сведений из ЕГРН, включая выписки из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов, а также сведения из ЕГРН в виде копий документов из реестровых дел, осуществляет филиал ППК «Роскадастр» по Томской области (г. Томск, ул. Белинского,8).

Подать запрос о предоставлении сведений из ЕГРН можно одним из следующих способов:

- в электронном виде посредством электронных сервисов, размещенных на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) в разделе: «Электронные услуги и сервисы» или в «Личном кабинете», а также через портал государственных услуг [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru).

- лично, обратившись в любой из офисов приема ОГКУ «Томский областной многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг». Адреса офисов размещены на сайте МФЦ (<https://md.tomsk.ru/>);

- посредством почтового отправления в адрес филиала ППК «Роскадастр» по Томской области (г. Томск, ул. Белинского,8).

Наталья Соболевская  
заместитель начальника  
отдела ведения ЕГРН,  
повышения качества данных ЕГРН

31.03.2023

## **Переход органов местного самоуправления на электронный документооборот**

С 1 января 2023 года вступили изменения в Закон о регистрации. Согласно изменениям органы государственной власти и местного самоуправления обязаны представлять заявления и прилагаемые к ним документы в регистрирующий орган (Росреестр) исключительно в электронном виде.

Органами государственной власти и органами местного самоуправления в Росреестр часто представляются документы как от своего лица так и в интересах физических и юридических лиц. К таким документам относятся акты ввода в эксплуатацию, акты о предоставлении земельных участков, оформление прав граждан по договорам приватизации и другие.

Теперь взаимодействие с Росреестром будет происходить в электронном виде, а значит проще, быстрее и удобнее для всех сторон учетно-регистрационных процедур.

Переход на электронный документооборот с органами государственной власти и местного самоуправления значительно ускоряет предоставление государственных услуг ведомства за счёт пропуска ранее обязательных этапов – посещения офисов МФЦ, формирования и перенаправления документов из офисов в Росреестр и обратно. К тому же, поскольку органы государственной власти перешли на удаленный формат взаимодействия с ведомством, это позволит сотрудникам МФЦ выделить больше времени для приема заявлений у граждан и представителей юридических лиц.

Напомним, до 1 января 2023 года органы государственной власти и органы местного самоуправления были вправе направлять такие запросы, в том числе, в форме бумажного документа.

Людмила Елькина  
Начальник Асиновского  
межмуниципального отдела  
Управления Росреестра по Томской области

31.03.2023

## **В Томской области продолжают мероприятия по выявлению собственников объектов недвижимости**

29 июня 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части наполнения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) сведениями о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости (далее – Закон о выявлении).

Закон о выявлении направлен, прежде всего, на внесение в ЕГРН актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов.

На территории Томской области существуют объекты недвижимости, которые прошли процедуру кадастрового учета, но в ЕГРН отсутствует информация о зарегистрированных правах на них, поскольку правообладатели не обращались в Росреестр за регистрацией прав.

С 29 июня 2021 года Закон о выявлении предоставил право органам местного самоуправления осуществлять мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в ходе которых органы местного самоуправления самостоятельно проводят анализ сведений в своих архивах, а также в целях установления правообладателей запрашивают информацию в налоговом органе, Пенсионном фонде России, органах внутренних дел, органе записи актов гражданского состояния, у нотариусов и т.д.

В случае выявления правообладателя ранее учтенного объекта недвижимого имущества муниципалитеты самостоятельно подают документы в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Закон о выявлении правообладателей не ограничивает при этом граждан в возможности осуществить государственную регистрацию прав на принадлежащие им объекты недвижимости по собственной инициативе.

Для внесения в ЕГРН сведений о ранее возникших правах на недвижимое имущество правообладателю нужно обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), представив имеющийся на руках правоустанавливающий документ на объект недвижимости, содержащий

отметку о ранее зарегистрированном праве (штамп БТИ), или, если объектом недвижимости является земельный участок, государственный акт или свидетельство о праве на землю.

С возникающими вопросами по порядку подтверждения ранее возникших прав можно обращаться в органы местного самоуправления, а также к начальникам отделов Управления Росреестра по Томской области в часы личного приема граждан.

**Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова:** «Зарегистрировать ранее возникшее право в ЕГРН – значит повысить степень защиты имущественных прав и законных интересов собственников недвижимости, поскольку наличие сведений в ЕГРН гарантирует признание и подтверждение государством прав на объект недвижимости.

Необходимо подчеркнуть, что для правообладателей объектов с ранее возникшими правами эта процедура абсолютно бесплатна!

Кроме того, наличие в ЕГРН сведений о собственнике объекта недвижимости позволяет ему, в целях защиты своей собственности, представить заявление о невозможности совершения любых действий с его имуществом без его личного участия, и в этом случае третьи лица, в том числе по доверенности, не смогут распорядиться его недвижимостью.

По итогам работы по наполнению ЕГРН недостающими сведениями о правообладателях объектов недвижимости по состоянию на 1 марта 2023 года в отношении 9593 ранее учтенных объектов недвижимости осуществлена государственная регистрация прав, в том числе 2711 объектов недвижимости - за муниципальными образованиями.

8719 объектов сняты с государственного кадастрового учета в связи с тем, что прекратили свое существование.».

Наталья Соболевская  
Заместитель начальника  
отдела ведения ЕГРН,  
повышения качества данных ЕГРН

31.03.2023

## **Регистрация права собственности на гараж по "гаражной амнистии"**

Под «гаражную амнистию» попадают гаражи, взведенные до 30 декабря 2004 года (до введения в действие Градостроительного кодекса) в качестве объектов капитального строительства, а также некапитальные металлические гаражи, возведенные на выделенных надлежащим образом оформленных земельных участках.

Новый закон позволяет гражданам, до 01.09.2026г. бесплатно получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, на которых находятся их гаражи.

Если гараж возведен до 30.12.2004 и является объектом капитального строительства, зарегистрировать право собственности на него в упрощенном порядке можно одновременно с правом собственности на земельный участок под таким гаражом, предоставленный гражданину бесплатно в соответствии с Законом.

Указанный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, бесплатно предоставляется в собственность гражданина в следующих случаях:

- 1) земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе организацией, с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях), иным образом выделен гражданину либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям;
- 2) земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного иным способом гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив (далее - гаражный кооператив), для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива или организации по иным основаниям и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

При этом для предоставления земельного участка потребуются, в частности, документы, подтверждающие предоставление (иное выделение) гражданину земельного участка или возникновение у него права на использование земельного участка по иным основаниям либо документы,



подтверждающие предоставление (иное выделение) исходного земельного участка гаражному кооперативу для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение гаражным кооперативом права на использование такого участка по иным основаниям, а также технический план гаража.

При отсутствии указанных документов участок может быть предоставлен при наличии:

- 1) заключенного до 30.12.2004 договора о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договора о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документов, подтверждающих исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;
- 2) документа, подтверждающего проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 01.01.2013 в соответствии с действовавшими на момент такого учета (инвентаризации) требованиями законодательства, в котором имеются указания на гражданина в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до 30.12.2004.

Земельный участок также может быть предоставлен наследнику вышеуказанного гражданина либо лицу, приобретшему гараж от вышеуказанного гражданина по соглашению, при наличии соответствующих документов.

Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный земельный участок осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом (при необходимости) расположенного на нем гаража и регистрацией права собственности на гараж по заявлению уполномоченного органа, предоставившего гражданину земельный участок. Заявление должно быть подано уполномоченным органом в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о предоставлении гражданину земельного участка. Если в указанный срок заявление уполномоченным органом не подано, гражданин вправе обратиться с таким заявлением самостоятельно.

Алексей Алишин  
начальник Молчановского  
межмуниципального отдела  
Управления Росреестра по Томской области



31.03.2023

## **Административная ответственность за самовольное занятие земельных участков**

Самовольное занятие земельного участка является правонарушением, за совершение которого предусмотрена административная ответственность статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Самовольное занятие земельного участка – это пользование чужим земельным участком или его частью против воли собственника данного земельного участка.

Самовольное занятие может выражаться в увеличении площади участка собственником, противоправно установившим ограждение или строение за границами своего земельного участка.

Например, гражданин, имеющий в собственности земельный участок, огородил забором помимо своего участка еще и участок земель общего пользования. В таком случае в действиях гражданина будут усматриваться признаки самовольного занятия земельного участка.

Нередко «захватчики» занимают пустующие земли, обосновав тем, что они никому не принадлежат. Однако земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Надзор за соблюдением требований земельного законодательства, в т.ч. о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и ее территориальные органы.

Надзор за законностью использования земельных участков как объектов недвижимости на территории Томской области осуществляет Управление Росреестра по Томской области.

Кроме того, полномочиями по осуществлению контроля за соблюдением требований земельного законодательства при использовании земельных

участков также наделены органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный земельный контроль. Таким органом на территории г. Томска является Департамент недвижимости администрации города Томска, на территории Томского района – Администрация Томского района.

В соответствии с КоАП РФ полномочиями по рассмотрению административных дел по фактам самовольного занятия земельных участков наделены только должностные лица Управления Росреестра по Томской области.

В соответствии со ст. 7.1 КоАП РФ за самовольное занятие земельного участка предусмотрен административный штраф для граждан в размере от 1% до 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, при этом его сумма должна составить не менее 5 тыс. рублей. Для юридических лиц размер штрафа составляет от 2% до 3% от кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. рублей.

Индивидуальные предприниматели несут административную ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ как юридические лица.

Как отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова - *«Для избежания административной ответственности за самовольное занятие земельных участков или части земельного участка необходимо своевременно оформлять права на используемые земельные участки»*

Начальник отдела  
государственного земельного надзора  
Управления Росреестра по Томской области  
Александр Ткачев

31.03.2023

## **«Особенности банкротства физических лиц»**

Отношения, связанные с банкротством граждан регулируются главой X Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Правом на обращение в арбитражный суд (далее - суд) с заявлением о признании гражданина банкротом обладает он сам, конкурсный кредитор и уполномоченный орган (Федеральная налоговая служба России).

По общему правилу начать процедуру банкротства можно, если требования к должнику (без учета установленных имущественных и финансовых санкций) составляют в совокупности не менее 500 тыс. руб. и они не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда должны были быть исполнены.

Дело о банкротстве должника рассматривается арбитражным судом по месту жительства должника. Заявление может быть подано в арбитражный суд путем личного обращения (через отдел делопроизводства, канцелярию арбитражного суда), по почте либо в электронной форме с использованием сети Интернет.

При обращении в суд необходимо уплатить госпошлину.

Денежные средства на выплату вознаграждения финансовому управляющему и лицам, обеспечивающим исполнение возложенных на него обязанностей, если должник дает согласие на их привлечение, подлежат внесению в депозит суда. В том числе внести их за должника может другое лицо. Также должник вправе ходатайствовать о предоставлении отсрочки внесения указанных средств до даты судебного заседания по рассмотрению обоснованности заявления о признании должника банкротом.

Необходимо отметить, что дело о банкротстве может быть прекращено судом на любой стадии при отсутствии средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения финансовому управляющему.

В связи с введением процедур банкротства предусмотрены и другие расходы, в частности связанные с публикацией сведений о банкротстве в Едином федеральном реестре сведений и в официальном издании (газета «КоммерсантЪ»), с реализацией имущества, в том числе предмета залога.

По результатам рассмотрения заявления суд может вынести определение о признании заявления обоснованным и введении реструктуризации долгов

гражданина. Суд выносит определение о признании должника банкротом и введении реализации имущества, если, должник не соответствует требованиям для утверждения плана, или в установленный срок финансовым управляющим не получен ни один проект плана, или представленный план не был утвержден судом. В таком случае реализация имущества вводится судом на срок не более шести месяцев, который может быть продлен.

Все имущество должника, имеющееся на дату вынесения судом этого определения и выявленное (приобретенное) после, составляет конкурсную массу. Однако из нее исключается имущество, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством (так называемый исполнительский иммунитет).

Требования, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества, считаются погашенными, и должник, как правило, освобождается от дальнейшего их исполнения.

При этом гражданин, признанный банкротом, не освобождается от дальнейшего исполнения, в частности: требований по текущим платежам, о возмещении вреда жизни или здоровью, возмещении морального вреда, взыскании алиментов, а также оставшихся непогашенными требований кредиторов, при возникновении и исполнении которых должник действовал недобросовестно. Они могут быть предъявлены после окончания производства по делу о банкротстве в непогашенной их части.

«За фиктивное или преднамеренное банкротство, а также неправомерные действия при банкротстве предусмотрена административная ответственность в соответствии со статьями 14.12, 14.13 КоАП РФ, за фиктивное банкротство, повлекшее крупный ущерб, установлена уголовная ответственность по статье 197 УК РФ» - рассказала Елена Золоткова - руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Елена Винокурова  
Заместитель начальника  
отдела правового обеспечения,  
по контролю (надзору) в сфере  
саморегулируемых организаций

Исполнитель:

главный специалист-эксперт  
отдела

\_\_\_\_\_ А.Д. Кащеева «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023

31.03.2023

### **«С 01.03.2023 изменился порядок предоставления сведений из ЕГРН»**

Сведения о недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Согласно действовавшим до 01.03.2023 нормам законодательства, любое заинтересованное лицо могло получить открытую информацию из ЕГРН о любом объекте недвижимости в виде выписки, включая данные о собственнике объекта недвижимости.

С 1 марта 2023 года порядок получения сведений из ЕГРН существенно изменился.

С указанной даты нельзя получить выписку из ЕГРН с личными данными собственника без его согласия, то есть, орган регистрации прав больше не указывает фамилию, имя и отчество собственников недвижимости, если выписку заказывает посторонний человек.

Изменения в порядке получения сведений ЕГРН не коснулись уполномоченных органов, супругов владельца недвижимости, совладельцев, арендаторов и арендодателей недвижимости, обладателей частного или публичного сервитута, наследников, собственников недвижимости, чей объект расположен на чужой земле, собственников смежного участка, арбитражных управляющих, залогодержателей, нотариусов, кадастровых инженеров.

Остальные лица получить выписку из ЕГРН с данными правообладателя могут только через нотариуса, подтвердив наличие обстоятельств, достаточных для получения.

К таким обстоятельствам могут относиться:

1) наличие договора, сторонами которого являются заявитель и правообладатель, предметом которого является совершение работ (оказание услуг) в отношении объекта недвижимости;

2) наличие предварительного договора, сторонами которого являются заявитель и собственник объекта недвижимости, предметом которого является обязательство заключить в будущем договор об отчуждении такого объекта заявителю;

3) намерение заявителя обратиться в суд за защитой своего права на участие в приватизации объекта недвижимости;

4) намерение заявителя обратиться в суд за возмещением причиненного ущерба его личности или имуществу, если для возмещения такого ущерба необходимы сведения об объекте недвижимости и о его правообладателе либо о лице, в пользу которого зарегистрированы ограничения или обременения в отношении данного объекта;

5) наличие оснований для предъявления заявителем иска к правообладателю, в том числе иска о взыскании с правообладателя объекта недвижимости денежных средств в связи с наличием у него задолженности по уплате платежей, связанных с использованием данного объекта;

6) наличие у заявителя предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований для обращения взыскания на принадлежащий правообладателю на праве собственности объект недвижимости.

**Как сказала руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова:** «Нововведения направлены на повышение защищенности персональных данных граждан от несанкционированного доступа неограниченного круга лиц.

Персональные данные правообладателя теперь предоставляются третьим лицам, только если собственник изъявил такое желание и подал в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН соответствующей записи.».

Наталья Соболевская  
заместитель начальника  
отдела ведения ЕГРН,  
повышения качества данных