

05.04.2023

С 2023 года архивные документы о недвижимости можно получить в ППК «Роскадастр»

В архиве публично-правовой компании «Роскадастр», которая является правопреемником Кадастровой палаты, содержатся правоустанавливающие документы на все объекты недвижимости, данные о которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Ранее архив правоустанавливающих документов находился в ведении Росреестра, в декабре прошлого года полномочия по ведению данного архива были переданы бывшему филиалу ФКП Росреестра по Томской области, реорганизованному с 1 января 2023 года в филиал ППК «Роскадастр».

В случае, если собственник недвижимости утратил документы, он может получить их копии. Если гражданину для обращения в суд или получения наследства может потребоваться копия межевого или технического плана, копия документа, подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель, установление вида разрешенного использования участка и изменение назначения здания или помещения.

«Необходимо отметить, что не каждый гражданин имеет право получить архивные документы. Согласно вступившим в действие поправкам в закон «О государственной регистрации недвижимости» копии документов из реестровых дел предоставляются правообладателю или его законному представителю; нотариусу по запросу сведений необходимых для совершения нотариального действия; судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости органам, осуществляющим оперативно-розыскную деятельность» - сообщила Людмила Елькина, начальник Асиновского межмуниципального Управления,

Если же возник спор между соседями о границе земельных участков, то сведения содержащегося в межевом плане акта согласования местоположения границ земельных участков предоставляются правообладателям земельных участков, чьи личные подписи в нем содержатся, их представителям, а также лицам, к которым права на соответствующие земельные участки перешли в порядке универсального правопреемства.»

Копию архивного документа можно получить как в бумажном виде, так и в электронном виде. В бумажном виде получить копию архивного документа можно лично, обратившись в ближайший офис МФЦ, расположенный на территории Томской области.

В электронном виде копия архивного документа предоставляется посредством направления документа по адресу электронной почты заявителя. Получить её можно через обращение на официальном портале Росреестра через личный кабинет. В этом случае в строке поиска в личном кабинете пользователя достаточно набрать «Получить копию документа из ЕГРН» и заполнить предложенную форму запроса на недвижимое имущество. Электронный документ заверяется цифровой подписью и имеет такую же юридическую силу, что и бумажный документ. Все созданные файлы заверяются личной электронной подписью специалиста архива филиала ППК «Роскадастр» по Томской области.

Так же в филиале ППК «Роскадастр» можно получить сведения Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), которые в большей степени востребованы при проведении кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков, описании территориальных зон и границ населенных пунктов, а также при формировании земельных участков или перераспределении земель. Поэтому материалы ГФДЗ зачастую запрашиваются заинтересованными лицами, среди которых представители государственных органов и кадастровые инженеры.

Людмила Елькина
начальник Асиновского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области

05.04.2023

«Возможность заключения между физическими лицами договоров займа, обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества»

В соответствии со статьей 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой устанавливаются Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее - Закон № 353-ФЗ). При этом указанный Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности, и не применяется к отношениям, возникающим при предоставлении займа физическим лицом.

Так Законом № 353-ФЗ установлено, что профессиональная деятельность по предоставлению потребительских займов - деятельность юридического лица или индивидуального предпринимателя по предоставлению потребительских займов в денежной форме (кроме займов, предоставляемых работодателем работнику, займов, предоставляемых физическим лицам, являющимся учредителями (участниками) или аффилированными лицами коммерческой организации, предоставляющей заем, займов, предоставляемых брокером клиенту для совершения сделок купли-продажи ценных бумаг, и иных случаев, предусмотренных федеральным законом).

Также отмечаем, что статьей 6.1 Закона № 353-ФЗ определен закрытый перечень лиц, которые вправе осуществлять деятельность по предоставлению ипотечных займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, например организации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Таким образом, как представляется, лица, не указанные в статье 6.1 Закона № 353-ФЗ, не вправе осуществлять деятельность по предоставлению ипотечных займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

Татьяна Никитюк
начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки

05.04.2023

Что такое зона с особыми условиями использования территории?

В первую очередь, необходимо разобраться какие виды зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) бывают и для чего их вносят в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Могут быть установлены следующие ЗОУИТ: зоны охраны объектов культурного наследия, охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии), охранная зона железных дорог, придорожные **полосы** автомобильных дорог, охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов), водоохранная зона и другие.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды.

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков. Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов), в том числе, об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий.

Наличие охранной зоны на земельном участке не препятствует распоряжением земельным участком (покупать, продавать, совершать иные сделки), однако, в договорах совершённых в письменной форме и подлежащих обязательной государственной регистрации, в обязательном порядке должна быть информация о ЗОУИТ.

05.04.2023

Мировое соглашение, как основание для регистрации прав

Мировое соглашение, заключается в письменной форме, подписывается сторонами и утверждается судом, в производстве которого находится дело.

Вступившее в законную силу определение суда об утверждении мирового соглашения может являться основанием для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании определения суда об утверждении мирового соглашения проводится в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), при этом требования к содержанию определения об утверждении мирового соглашения и порядку его вступления в законную силу установлены процессуальным законодательством.

Мировое соглашение исполняется лицами, его заключившими, добровольно.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании определения об утверждении мирового соглашения носит заявительный характер, то есть осуществляется на основании **заявления** и иных необходимых для государственной регистрации прав документов, представляемых заинтересованным лицом в орган регистрации прав в установленном Законом о регистрации порядке.

В случае, если определением суда об утверждении мирового соглашения предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании такого определения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании определения суда об утверждении мирового соглашения либо право которого подтверждено этим определением.

При этом заявление лица, чье право прекращается на основании определения суда об утверждении мирового, не требуется.

Необходимо отметить, что документы, поданные в орган регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином

государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества, вид регистрируемого права, должны быть заверены печатями, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

«В случае, если на государственную регистрацию заявителем представлено определение суда об утверждении мирового соглашения, не содержащее отметку о вступлении его в законную силу либо определение или представленные с ним документы не отвечают иным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, действия по государственной регистрации прав приостанавливаются на установленный Законом о регистрации срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении» - пояснила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.

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

05.04.2023

Можно ли лишиться земельного участка, имея правоудостоверяющие документы, например, государственный акт на не зарегистрированный, но ранее учтенный неразмежеванный земельный участок?

В соответствии с требованиями действующего законодательства права, возникающие на основании государственных актов, свидетельств и других документов, удостоверяющих право на землю, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственную регистрацию таких прав в Едином государственном реестре недвижимости необходимо подтвердить тем более государственная пошлина за регистрацию ранее возникшего право не требуется.

Законодательством не установлена обязанность правообладателей земельных участков, обеспечить до определенной даты проведение межевания, в связи с чем, процедура проведения межевания земельных участков осуществляется по усмотрению их правообладателей.

Вместе с тем, не советуем откладывать проведение межевания «в долгий ящик» поскольку, межевание - это не только гарантия прав собственника, но и сведение к минимуму возможных земельных споров с соседями.

Более подробную консультацию вы можете получить в Асиновском межмуниципальном отделе Управления Росреестра по Томской области по адресу: г.Асино, ул. имени Ленина, 66 тел.(8-38241) 2-39-77.

Людмила Елькина
Начальник Асиновского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области

05.04.2023

«Новый порядок предоставления документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»

Согласно Федеральному закону от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, (ГФДЗ) осуществляется публично - правовой компанией «Роскадастр», созданной в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 №448-ФЗ. На территории Томской области с января 2023 года указанные полномочия осуществляет филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Томской области (634029, Томская область, г.Томск, ул.Белинского,8, тел./факс (3822) 46-78-71, e-mail: filial@70.kadastr.ru)

К документам ГФДЗ отнесены: материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель; тематические карты и атласы состояния и использования земель; генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации; схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации; схема землеустройства муниципальных образований и других административно-территориальных образований; схемы использования и охраны земель; проекты территориального землеустройства; материалы межевания объектов землеустройства; карты (планы) объектов землеустройства; проекты внутрихозяйственного землеустройства; проекты улучшения сельскохозяйственных угодий; проекты освоения новых земель; проекты рекультивации нарушенных земель; проекты защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

При обращении заявителя лично материалы ГФДЗ предоставляются в срок, не превышающий 3-х рабочих дней со дня принятия заявления. При этом можно запросить за один раз не более десяти документов. В случае обращения по почте заявителю направляются копии документов ГФДЗ в течение 15 дней со дня получения заявления.

Сотрудник, осуществляющий прием заявлений, вправе отказать заинтересованному лицу в приеме заявления в случае наличия в заявлении и прилагаемых к нему документах неоговоренных исправлений, серьезных повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

отсутствия документа, удостоверяющего личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя.

Адрес для отправки заявления по почте: 634029, Томская область, г.Томск, ул.Белинского,8. Адрес для обращения заинтересованных лиц: г. Томск, пр. Фрунзе, 117/17, кабинет 20, прием осуществляет Жеребцова Инна Владимировна, телефон (3822)467871, добавочный 2012.

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



05.04.2023

«Проведено заседание Общественного совета при Управлении Росреестра по Томской области»

28.03.2023 прошло заседание Общественного совета при Управлении Росреестра по Томской области (далее – Управление).

На заседании были рассмотрены результаты анализа практики и обобщение результатов работы Управления при реализации полномочий по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций по данному направлению за 2022 год.

Также Общественным советом обсуждалась практика реализации «гаражной амнистии» на территории Томской области, а также возникающие при этом проблемные вопросы. С целью беспрепятственной реализации «гаражной амнистии» на территории Томской области Общественным советом было принято решение подготовить и направить в Росреестр соответствующее письмо.

Александр Ткачев
начальник отдела
государственного земельного надзора

05.04.2023

Публичный сервитут

В целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления может быть установлен сервитут (публичный сервитут).

Публичный сервитут может устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в порядке межведомственного информационного взаимодействия в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), в случае принятия ими актов об установлении или прекращении публичных сервитутов, а также описание местоположения границ публичного сервитута.

Сведения о публичном сервитуте подлежат внесению в реестр границ ЕГРН.

В реестр границ вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:

- 1) реквизиты решения органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута (дата принятия решения, номер решения);
- 2) описание местоположения границ публичного сервитута;
- 3) цель установления публичного сервитута;
- 4) срок публичного сервитута;
- 5) обладатель публичного сервитута;
- 6) наименование исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута, и источники официального опубликования такого решения.

Инеcса Гончарова
заместитель начальника
отдела регистрации земельных участков



05.04.2023

В Управлении Росреестра по Томской области состоялась встреча с представителями кредитных организаций

В Управлении Росреестра по Томской области (далее – Управление) состоялась очередная рабочая встреча с представителями кредитных организаций.

В ходе рабочей встречи участниками обсуждались вопросы взаимодействия органа регистрации прав с кредитными организациями по предоставлению услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в электронном виде, рассмотрены наиболее часто встречающиеся замечания по представленным кредитными организациями документам, а так же иные вопросы эффективного взаимодействия органа регистрации прав с кредитными организациями.

«На встрече было отмечено, что немаловажную роль в достижении качества предоставления услуг по кредитованию населения имеет способ подачи документов на государственную регистрацию, а именно в электронном виде. Представители кредитных организаций в свою очередь озвучили, что со своей стороны принимают на местах все зависящие от них меры по переходу на 100% электронное взаимодействие», - сообщила на заседании заместитель руководителя Управления Елена Ковальчук.

Татьяна Никитюк
Начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и



05.04.2023

«Электронная ипотека за день – просто и удобно»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление) информирует, что кредитные организации имеют возможность предоставления услуг по кредитованию населения нового качества, в случае оказания их в электронном виде.

«Использование электронных сервисов обеспечит не только возможность предоставления принципиально нового качества услуг, но и снизит издержки и нагрузки на профессиональных участников, а также повысит эффективность собственных основных и обеспечивающих процессов, посредством их полноценной автоматизации, ухода от бумажного документооборота» - рассказала руководитель Управления Елена Золоткова.

Преимущества получения государственных услуг Росреестра в электронном виде очевидны:

- возможность получения услуги из любой точки России;
- реализация экстерриториального принципа;
- сокращение сроков регистрации и минимизации количества приостановлений;
- конфиденциальность информационного обмена;
- отсутствие необходимости предварительной записи и посещения офисов МФЦ.

Кроме этого сроки оказания государственных услуг по заявлениям, представленным в электронном виде, сокращены до 24 часов при условии полного соответствия представленных документов требованиям действующего законодательства.

Татьяна Никитюк
начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки