

11.04.2023

Как прекратить в ЕГРН запись об аресте или запрете

Одним из оснований для наложения ограничений на сделки с недвижимым имуществом являются решения арбитражных судов, судов общей юрисдикции, а также постановления судебных приставов-исполнителей. Суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, либо избравшие залог недвижимого имущества в качестве меры пресечения, направляют в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию акта о наложении ареста.

Арест имущества может включать запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или его изъятие. Запрет на распоряжение имуществом означает, что оно не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено, в зависимости от содержания ограничения. Что может послужить причиной ограничения права распоряжаться принадлежащим собственнику недвижимым имуществом? Это могут быть неоплаченные штрафы ГИБДД, долги по кредитам, за коммунальные услуги, налоги, сборы, алименты и т.д., даже если это весьма незначительные суммы.

Поступление в Управление Росреестра по Томской области документов о наложении ареста на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации ограничения права. При этом запись о наложении ограничения делается без заявления правообладателя.

Основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) записи об аресте объекта недвижимого имущества является судебный акт, вынесенный судебным органом в установленном порядке, постановление судебного пристава-исполнителя об отмене ограничений на распоряжение имуществом, иной процессуальный документ, изданный государственным органом, наделенным полномочиями по наложению и (или) отмене таких ограничений прав.

После поступления в регистрирующий орган документа об отмене ограничений, запись об аресте в ЕГРН погашается.

По словам исполняющей обязанности руководителя Управления Росреестра по Томской области Людмилы Лабуткиной: «В I квартале 2023 года только на основании документов, поступивших от судебных приставов-исполнителей Управления ФССП по Томской области, в ЕГРН внесено 71268 записей о наложении/снятии арестов или запретов. Это на 21% больше, чем в соответствующем периоде 2021 года.

В случае, если сведения о прекращении ограничения не внесены в ЕГРН по причине не поступления от суда или иного уполномоченного органа документов об отмене арестов, запретов, заинтересованное лицо (лицо, права которого были ограничены) вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН.

Для этого необходимо предоставить заявление заинтересованного лица и документы уполномоченных органов, свидетельствующие об отмене наложенных ограничений на совершение сделок с имуществом.

Это можно сделать:

- лично, обратившись в Томский областной многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг. С графиком работы отделов ОГКУ «ТО МФЦ» Вы можете ознакомиться на сайте <http://www.md.tomsk.ru>. Региональный центр телефонного обслуживания: 8-800-350-08-50, 602-999;

- в электронной форме через Интернет, в том числе через Единый портал госуслуг или сайт Росреестра.

Узнать, внесены ли сведения о снятии ограничений с недвижимости в ЕГРН, можно также с помощью Единого портала госуслуг или электронных сервисов сайта Росреестра.

Тамара Федорова
Начальник отдела ведения ЕГРН,
повышения качества данных ЕГРН

11.04.2023

Почему в 2023 году изменилась кадастровая стоимость земельного участка

В 2022 году во всех субъектах РФ без учета ограничений по периодичности была проведена государственная кадастровая оценка земельных участков.

В Томской области государственная кадастровая оценка проводилась в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по состоянию на 1 января 2022 года 446 641 земельных участков.

Определение кадастровой стоимости на территории Томской области осуществляет Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр инвентаризации и кадастра» (ОГБУ «ТОЦИК»).

Результаты государственной кадастровой оценки утверждены приказом Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 08.11.2022 № 40 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Томской области».

Кадастровая стоимость земельных участков внесена в ЕГРН и применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2023 года.

Кадастровая стоимость является базовой величиной для исчисления налога на землю. Кроме того, сведения о кадастровой стоимости могут быть использованы для проведения ряда операций с недвижимостью, например, оформления аренды или наследства.

При этом Федеральным законом от 26.03.2022 №67-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» установлен мораторий на рост налоговой базы в 2023 году. Земельный налог в 2023 году будет рассчитываться от кадастровой стоимости по состоянию на 1 января 2022 года, за исключением:

- случаев, когда кадастровая стоимость земельного участка, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого земельного участка, внесенную в ЕГРН и подлежащую применению с 1 января 2022 года,

- изменения характеристик земельного участка (вида разрешенного использования, категории земель, площади).

Новые суммы налога на землю (земельного налога) будут направлены правообладателям в 2024 году.

С целью получения разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, а также в случае наличия ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, юридические и физические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления могут обратиться в ОГБУ «ТОЦИК» по адресу ОГБУ «ТОЦИК»: 634009, г. Томск, ул. Розы Люксембург, д. 17, стр. 2, тел. для справок: 907-944, 907-933. Подробная информация (форма заявлений, способы направления) размещена на сайте ОГБУ «ТОЦИК» (<https://gko70.ru>).

Оксана Бобкова

начальник отдела землеустройства и
мониторинга земель, кадастровой оценки
недвижимости, геодезии и картографии



11.04.2023

«Томский Росреестр повышает цифровые компетенции: сотрудники Управления прошли обучение в области геоинформационных систем»

Управление Росреестра по Томской области в рамках сотрудничества осуществляет активное взаимодействие с ВУЗами г. Томска. Старший преподаватель, кандидат технических наук Инженерной школы природных ресурсов Томского политехнического университета Гатина Наталия Владимировна 10.04.2023 провела для сотрудников Управления, осуществляющих государственную регистрацию прав, обучение работе в геоинформационных системах на примере программного обеспечения MapInfo Professional, предназначенного для сбора, хранения, отображения, редактирования и анализа пространственных данных. Данное программное обеспечение необходимо для осуществления учетных действий, требующих проведения пространственного анализа местоположения границ земельных участков.

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



11.04.2023

«Управление Росреестра по Томской области участвует в предупреждении чрезвычайных ситуаций, вызванных пожарами»

Управление Росреестра по Томской области совместно с Главным Управлением МЧС России по Томской области выполняет мероприятия по недопущению пожаров, возникающих в том числе при сплошном выжигании растительности.

Перед Управлением Росреестра по Томской области стоит задача оперативно предоставлять сведения о земельных участках, на которых возникли пожары, а также об участках, которые потенциально входят в зону неконтролируемого выжигания травы.

Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова отмечает, что основными задачами ведомства в данном направлении являются проведение профилактических мероприятий земельного надзора для предупреждения выжигания сухой травянистой растительности, стерни, пожнивных остатков, разведения костров на полях. Кроме того, необходимо взаимодействие с территориальными подразделениями МЧС России, Россельхознадзором, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления по пресечению таких случаев. В частности, их оперативное информирование в случае обнаружения фактов выжигания сухой растительности при проведении земельного надзора.

Специалисты Управления Росреестра по Томской области в рамках регулярных проверок соблюдения земельного законодательства также обращают внимание на земельные участки, которые потенциально входят в зону неконтролируемого выжигания травы на землях сельхозназначения и землях запаса. О таких участках специалисты Управления в обязательном порядке информируют Главное Управление МЧС России по Томской области. Также в ходе проведения контрольных (надзорных) мероприятий госземинспекторы проводят профилактическую беседу с проверяемыми лицами о недопущении выжигания сухой травянистой растительности, стерни, пожнивных остатков, разведения костров на полях.

Информацию о пожарах, либо земельных участках, расположенных возле леса и на которых находится сухая растительность, граждане могут сообщать по телефону Единой дежурно - диспетчерской службы в г. Томске: 005.

Александр Ткачев
начальник отдела государственного
земельного надзора

11.04.2023

**«Цель государственного земельного надзора не наказать,
а предупредить правонарушение»**

Одной из мер профилактики нарушений земельного законодательства является объявление контрольным (надзорным) органом предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Предостережения выносятся в случае наличия у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований.

Например, собственник земельного участка планирует использовать его не по целевому назначению – разместить автомойку на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования: для эксплуатации индивидуального жилого дома. Так, при осмотре земельного участка могут быть установлены признаки готовящегося нарушения: осуществление строительства нового объекта, нахождение рекламных плакатов, согласно которым на земельном участке планируется открытие автомойки.

В этом случае усматривается готовящееся нарушение – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его видом разрешенного использования, за совершение которого предусмотрена ответственность по ч. 1 ст. 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Выдавая в этом случае предостережение контрольный (надзорный) орган не констатирует, что в деятельности лица уже есть нарушение, а лишь указывает лицу на недопустимость возможного неправомерного поведения. При этом в предостережении указывается какое конкретно поведение (действие) лица может привести к совершению административного правонарушения.

Поскольку при вынесении предостережения факт нарушения не установлен, то дело об административном правонарушении по результатам вынесения предостережения не возбуждается.

В этом и состоит смысл профилактики нарушений: не реагировать по факту выявленного нарушения путем привлечения нарушителей к административной ответственности, а предпринять меры в целях недопущения совершения административного правонарушения.

Предостережение должно содержать предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов.

В связи с чем, контролируемое лицо не обязано представлять в контрольный (надзорный) орган какой-либо отчет об исполнении им мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, в т.ч. принимались ли им такие меры и какие именно.

Поскольку законодательством не предусмотрена обязанность представления информации об исполнении предостережения, то не установлена ответственность за ее непредставление в контрольный (надзорный) орган.

Таким образом, предостережение – это не угроза контрольного (надзорного) органа в адрес контролируемого лица об обязательном применении штрафных санкций, а разъяснение контрольного (надзорного) органа по конкретным обстоятельствам с указанием возможных негативных последствий для граждан в случае совершения ими административного правонарушения.

Тем самым, предостережение является формой наименее обременительного воздействия контрольного (надзорного) органа для граждан, нежели привлечение их к административной ответственности.

Вместе с тем, если лицо, которому объявлено предостережение будет игнорировать предостережение и будет осуществлять действия, которые приведут к совершению административного правонарушения, то такое лицо будет подлежать административной ответственности с назначением административного наказания.

Александр Ткачев
Начальник отдела
государственного земельного надзора