

05.04.2023

## **«Банкротство: обзор ключевых позиций Верховного суда РФ за 4 квартал 2022 года»**

«Верховный суд в рамках рассмотрения дел о банкротстве принял ряд ключевых позиций и дал разъяснение, в том числе по вопросам: при каких обстоятельствах у жилья сохраняется исполнительский иммунитет; могут ли жену признать банкротом из-за долгов мужа, влияет ли неразумное поведение физлица-заемщика на возможность освобождения от долгов через банкротство», рассказала Елена Золоткова, руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Значимым событием в банкротной практике стало принятие Конституционным судом РФ в апреле 2021 года постановления №15-П, которое позволило снимать исполнительский иммунитет с единственного жилья должника. По мере накопления практики появляются позиции Верховного суда РФ, которые проясняют границы применения такой меры пополнения конкурсной массы.

Так, в Определении Верховного суда РФ от 12.12.2022 №304-ЭС22-15217 указано:

- попытка должника подарить в преддверии банкротства жилье своим детям не влияет на исполнительский иммунитет;
- одной лишь ссылки на постановление Конституционного суда РФ №15-П недостаточно для лишения исполнительского иммунитета. Финансовый управляющий обязан обосновать наличие критериев, которые приведены в этом постановлении;
- в числе значимых для сохранения исполнительского иммунитета обстоятельств могут выступать проживание всей семьи на одной жилплощади, наличие несовершеннолетних детей, мнение органа опеки.

Верховный суд высказал позицию о том, что нельзя признать физическое лицо банкротом из-за долгов бывшего супруга (Определение ВС РФ от 19.12.2022 № 309-ЭС22-16470).

Судом в банкротном деле рассматривалась ситуация: в период брака один из супругов взял в долг и не вернул 10 млн. руб. Кредитор обратился в суд о признании банкротами обоих супругов. В силу презумпции согласия другого супруга суды признали долг общим обязательством и при разводе разделили его пополам. Суды трех инстанций поддержали кредитора и признали банкротом не только заемщика, но и его бывшую жену.

Верховный суд возразил: признание долга общим означает лишь то, что кредитор может обратиться взыскание на общее имущество супругов. Решение суда о признании долга общим обязательством супругов не является документом, подтверждающим требование кредитора к супруге должника.

Кроме того, Верховным судом в Определении ВС РФ от 31.10.2022 №307-ЭС22-12512 было дано разъяснение, что принятие непосильных обязательств по кредитам не препятствует физическому лицу освободиться от долгов через банкротство.

Так, суды трех инстанций после завершения банкротных процедур отказали физическому лицу в освобождении от долгов. Основной аргумент: физическое лицо вело себя недобросовестно, поскольку взяло кредиты с ежемесячным платежом больше ежемесячного дохода.

Верховный суд с таким подходом не согласился: в данном случае следует говорить о неразумном поведении, а не о недобросовестном. Необъективная оценка собственных возможностей и жизненных обстоятельств не препятствует освобождению от долгов. Более того, банк — профессиональный участник рынка, а значит, до выдачи кредита оценивает платежеспособность заемщика. Если гражданин не обманывал представителей банка, то они не вправе после выдачи кредита ссылаться на неразумность заемщика.

Татьяна Казакова  
начальник отдела правового обеспечения,  
по контролю (надзору) в сфере  
саморегулируемых организаций

**20.04.2023**

## **Государственная пошлина за регистрацию соглашения о расторжении и изменении договора аренды**

Федеральным законом от 05.12.2022 № 493-ФЗ (далее Закон) внесены поправки в ст. 333.33 НК РФ о том, что с 1 января 2023 года уменьшился размер государственной пошлины за регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды. Согласно Закона, для физических лиц госпошлина будет составлять 350 рублей, для юридических – 1000 рублей.

Необходимо отметить, что в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, в какой был заключен договор, если из Закона, других правовых актов, договора не вытекает иное.

Таким образом, соглашение о расторжении зарегистрированного договора аренды также подлежит государственной регистрации.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации за государственную регистрацию сделок с объектом недвижимости, если по закону такие сделки подлежат регистрации, взимается государственная пошлина.

Людмила Елькина  
начальник Асиновского  
межмуниципального отдела  
Управления Росреестра по Томской области

## **«Доля электронных услуг Росреестра неуклонно растет»**

С 2020 года Росреестр активно включился в работу по цифровой трансформации ведомства. Ее основной целью определено увеличение доли государственных услуг, доступных в электронном виде, повышение качества и эффективности оказания государственных услуг Росреестра.

Основным способом решения поставленной задачи является увеличение количества по-настоящему востребованных электронных сервисов, учитывающих запросы всех участников рынка недвижимости, переход на оказание государственных услуг в электронном виде.

В рамках цифровой трансформации Росреестра процесс оказания государственных услуг развивается и совершенствуется, упрощается порядок подачи заявлений на получение государственных услуг Росреестра, сокращаются сроки рассмотрения таких заявлений, тем самым повышается доступность регистрационных процедур для граждан и юридических лиц.

Одним из этапов проводимой работы по цифровизации Росреестра стал перевод взаимодействия Росреестра с органами власти и органами местного самоуправления исключительно в электронный формат.

С 01.01.2023 все органы власти и органы местного самоуправления направляют заявления на совершение учетно-регистрационных действий в Росреестр только в электронном виде.

В интересах граждан и юридических лиц, органы власти, органы местного самоуправления в случаях, когда право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании актов этих органов или сделок с этими органами, самостоятельно направляют в Росреестр документы в электронном виде для регистрации и учета, заверяя их при этом электронной подписью в одностороннем порядке. При этом органы власти и органы местного самоуправления освобождены от уплаты государственной пошлины.

С 1 января 2024 года на электронную форму взаимодействия Росреестр полностью перейдет и с юридическими лицами, в том числе с застройщиками и кредитными учреждениями.

Постепенно все большее предпочтение электронному взаимодействию с Росреестром отдают и физические лица. Люди больше ценят свое время, и поэтому возможность дистанционного оформления документов с использованием современных цифровых сервисов становится все более востребованной.

Электронные услуги Росреестра – это простой способ получить услуги ведомства напрямую, без посредников, не выходя из дома или офиса.

Получение государственных услуг в электронном виде предоставляет заявителям ряд преимуществ: возможность получения услуги из любой точки России; отсутствие необходимости предварительной записи и посещения офиса многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг; прозрачность процедуры - возможность получения информации о ходе предоставления государственных услуг в режиме online; сокращение финансовых затрат физических лиц, обращающихся за государственной регистрацией прав в электронном виде; сокращение сроков регистрации.

Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова: *«В Томской области доля электронных услуг по регистрации прав собственности и кадастровому учету возрастает из года в год. Если в 2020 году в электронном виде поступило 43% заявлений от всех категорий заявителей, в 2021 году – 48%, то на 01.04.2023 доля электронных обращений составила уже более 54%. Существенно увеличилась и скорость регистрации прав, сделок с недвижимостью - важного показателя качества и доступности государственных услуг Росреестра. Учетно-регистрационные действия по заявлениям, представленным в электронном виде, совершаются Управлением в срок до 24 часов, при условии полного соответствия представленных документов требованиям действующего законодательства.»*

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

**20.04.2023**

## **Законопроект об изменении процедуры внесудебного банкротства**

Процедура внесудебного банкротства граждан применяется с 1 сентября 2020 года.

На сегодняшний день гражданин, у которого общий размер денежных обязательств, в том числе по уплате обязательных платежей, обязательств по уплате алиментов и обязательств по договору поручительства независимо от просрочки основного должника, составляет не менее пятидесяти тысяч рублей и не более пятисот тысяч рублей, имеет право обратиться с заявлением о признании его банкротом во внесудебном порядке, если на дату подачи такого заявления в отношении его окончено исполнительное производство в связи с возвращением исполнительного документа и не возбуждено иное исполнительное производство после возвращения исполнительного документа взыскателю.

Законопроект, предусматривающий изменения во внесудебной процедуре банкротства граждан, направлен на расширение круга лиц, для которых станет доступной данная процедура.

В частности, процедура внесудебного банкротства станет доступна для граждан с долгами на сумму от двадцати пяти тысяч рублей до одного миллиона рублей.

Законопроект предоставляет доступ к процедуре внесудебного банкротства пенсионерам (с единственным источником дохода-пенсией), получающим: страховую пенсию по старости, и (или) страховую пенсию по инвалидности, и (или) накопительную пенсию, и (или) срочную пенсионную выплату, и (или) пособие по временной нетрудоспособности, а также гражданам, получающим социальные пособия.

Предусматривается, что многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в течение трех рабочих дней со дня получения заявления гражданина (получателя пенсии или социального пособия) о признании его банкротом во внесудебном порядке будет осуществлять включение сведений о возбуждении процедуры внесудебного банкротства гражданина в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Вышеуказанная категория граждан сможет начать банкротство уже через год после начала принудительного взыскания долга. Остальные граждане смогут сделать это через семь лет после начала взыскания.

«Также новым законопроектом предусматривается возможность повторной подачи гражданином заявления о признании его банкротом во внесудебном порядке через пять лет со дня прекращения или завершения процедуры внесудебного банкротства, а также завершения процедуры реализации имущества гражданина, а не через десять лет, как в настоящее время» - отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.

Татьяна Казакова  
Начальник отдела правового обеспечения,  
по контролю (надзору) в сфере  
саморегулируемых организаций

Сафронова Татьяна Альбертовна  
(3822) 65-03-73

## Как выбрать кадастрового инженера?

В настоящее время на сайте Росреестра в разделе «Открытая служба», в подразделе «Статистика и аналитика» размещается статистическая информация о деятельности кадастровых инженеров, а именно – рейтинг кадастровых инженеров, включающая в себя данные о количестве положительных решений, отказов и приостановлений.

Главной целью создания рейтинга кадастровых инженеров, является помощь заинтересованным в проведении кадастровых работ гражданам и представителям бизнеса в выборе профессионала. Статистика, которая отражается в рейтинге объективно свидетельствует о способности того или иного специалиста подготовить необходимые в отношении объекта недвижимости документы таким образом, чтобы в дальнейшем избежать приостановлений или отказов в проведении учетно-регистрационных действий.

Эксперты обращают внимание, что только кадастровый инженер обладает правом на осуществление кадастровой деятельности. Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров. Кадастровые инженеры, не являющиеся членами зарегистрированных СРО, не могут заниматься профессиональной деятельностью.

Результатом работы кадастрового инженера в отношении земельного участка является межевой план. В отношении объекта капитального строительства инженер подготавливает технический план или акт обследования. Перечисленные документы необходимы при постановке на кадастровый учет земельного участка, а также при постановке на учет или снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Вместе с тем напомним, что граждане, а также представители бизнеса могут обратиться в филиал ППК "Роскадастр" по Томской области, где смогут получить консультацию по всем интересующим вопросам.

Получить подробную информацию о данной услуге можно по телефону: 8 (3822) 46-78-71 (доб. 2356).



20.04.2023

### **Как можно отказаться от земельного участка.**

Владелец участка обязан уплачивать предусмотренные законом налоговые платежи, а также содержать и ухаживать за ним, независимо от того, существует у него возможность для осуществления своего права на пользование.

При условии, что потребность иметь в своей собственности землю исчезла, а провести процедуру отчуждения нет возможности, тем более, нет планов производить обработку надела, для того чтобы не росли обязательства по налогам, от собственности на свой земельный участок лучше отказаться.

Отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о прекращении права собственности на земельный участок вследствие отказа от соответствующего права в Управление Росреестра по Томской области.

С соответствующим заявлением можно обратиться в любой из отделов ОГКУ "ТО МФЦ" (С адресами и графиком работы можно ознакомиться на сайте [md.tomsk.ru](http://md.tomsk.ru), Региональный центр телефонного обслуживания: 8-800-350-08-50, 602-999).

К заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю (свидетельство о праве собственности на землю, государственный акт). Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на этот земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Право собственности на земельный участок или земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта РФ или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля.

Росреестр в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта РФ или муниципального образования на земельный участок или земельную направляет уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об

отказе от права собственности на такие земельный участок или земельную долю, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Государственная пошлина за государственную регистрацию прекращения права собственности не взимается.

Отказаться от права собственности на земельный участок нельзя, если на нем расположен принадлежащий вам объект недвижимости, в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в п. 1 ст. 1, п. 4 ст. 35 Земельного Кодекса РФ. Такой отказ был бы формальным, поскольку, оставаясь собственником недвижимости, вы продолжите пользоваться земельным участком, т.е. не намерены отказываться от всех правомочий собственника в отношении него.

Алексей Алишин  
начальник Молчановского  
межмуниципального отдела  
Управления Росреестра по Томской



## Росреестр

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Томской области

### Пресс-релиз

#### Как узнать кадастровую стоимость земельного участка бесплатно?

Кадастровая стоимость является базовой величиной для исчисления налога на землю, а также на имущество юридических и физических лиц. Информация о кадастровой стоимости может быть использована для проведения ряда операций с недвижимостью, например, для оформления аренды или наследства.

Узнать бесплатно кадастровую стоимость земельных участков, а также любых других объектов недвижимости можно несколькими способами.

С помощью простых и удобных сервисов на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>):

- «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>). Этот инструмент позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Можно выбрать любой отображенный на карте объект и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;

- «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>). С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости (кадастровому, условному), так и по его адресу;

- «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» ([https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)). Здесь поиск проводится по кадастровому номеру.

Собственники недвижимости могут оперативно узнать кадастровую стоимость принадлежащих им объектов как в личном кабинете Росреестра, который расположен на главной странице сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/Login.aspx>), так и в своем личном кабинете на сайте ФНС России (<https://www.nalog.gov.ru/>).

Узнать и подтвердить кадастровую стоимость можно с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Такая выписка выдается бесплатно по запросам любых лиц в срок не более 3 рабочих дней с момента предоставления запроса.

Получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости можно на официальном сайте Росреестра в разделе «Услуги и сервисы» (<https://rosreestr.gov.ru/eservices/>) — «Предоставление сведений ЕГРН» — «Выписки ЕГРН об объектах недвижимости и (или) их правообладателях» — «Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта». Для этого необходимо заполнить соответствующую форму

запроса сведений ЕГРН. Данная выписка предоставляется в виде электронного документа, подписанного электронной цифровой подписью, или бумажного документа, направляется заявителю согласно выбранному способу получения.

Также получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости на объект недвижимости можно путем личного обращения в любой из офисов МФЦ. Адреса офисов МФЦ можно найти на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) или на сайте МФЦ (<https://mfc.tomsk.ru/>).

Илья Валеев  
Начальник Северского  
межмуниципального отдела Управления

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Томской области

Телефон +7(3822) 65-19-39 (доб.2121)

E-mail: [press@r70.rosreestr.ru](mailto:press@r70.rosreestr.ru)

<https://rosreestr.gov.ru>

Адрес: г. Томск, ул. Пушкина, 34/1



## Предостережение как профилактика нарушений

С 01.07.2021 вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», который направлен на стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований путем проведения профилактических мероприятий.

Один из инструментов профилактики является предостережение 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.

Надо понимать, что цель предостережения не привлечение контролируемого лица к ответственности, а информирование о недопустимости совершения нарушения, побуждение к добровольному прекращению осуществления действий (бездействий), содержащих признаки нарушения обязательных требований. Предостережение в отличие от предписания не является обязательным для исполнения. Вместе с тем, игнорировать предостережения не стоит.

Так как 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.

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

Следует отметить что, 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.

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

Но стоит отметить, 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.

Мадина Везирова  
специалист-эксперт Стрежевского  
межмуниципального отдела  
Управления Росреестра по Томской области



20.04.2023

## **«Получение арбитражными управляющими сведений из ЕГРН, в связи с изменениями действующего законодательства»**

С 1 марта 2023 вступили в действие новые правила выдачи выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН). Росреестр перестал публиковать сведения о собственниках в выписке из ЕГРН, если ее заказывают третьи лица. Теперь данные из ЕГРН будут доступны только с согласия собственников объектов (Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»).

Арбитражный управляющий до внесения изменений мог получить расширенные сведения из Росреестра в отношении должников следующим образом: направив запрос, заполненный по форме, почтой России, через сервис Росреестра посредством ФГИС, электронно через личный кабинет, доступ к которому предоставляется через ЕСИА (без взимания платы).

После 01.03.2023 арбитражный управляющий может подать заявление лично в офисах МФЦ или через нотариуса (с дальнейшим включением расходов на нотариуса в конкурсную массу должника), а в электронной форме через личный кабинет на сайте Росреестра или на портале Госуслуг.

В настоящий момент сайт Росреестра для получения сведений о правообладателе недвижимого имущества переадресовывает заявителя на сайт Госуслуг. Сведения о правообладателе недвижимого имущества можно получить и через личный кабинет Госуслуг, но за это взимается плата. Получается, что в настоящее время самый очевидный способ для арбитражного управляющего получить выписку – через нотариуса или обратиться лично в МФЦ.

«Для получения выписки из ЕГРН арбитражному управляющему необходимо зарегистрироваться (создать учетную запись) на сайте «Госуслуги» не как физическому лицу, а как арбитражному управляющему, и тогда данная услуга по предоставлению выписки из ЕГРН будет бесплатной» - отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.

Среди вариантов получения сведений также видится истребование сведений через суд; запрос согласия у должника-правообладателя на

предоставление его персональных данных через портал «Госуслуги»; также должник по просьбе арбитражного управляющего может внести в ЕГРН «разрешительную» запись, либо сформировать выписку через «Госуслуги» самостоятельно.

Татьяна Казакова  
Начальник отдела правового обеспечения,  
по контролю (надзору) в сфере  
саморегулируемых организаций





20.04.2023

**«Реестр недвижимости был наполнен данными об объектах культурного наследия, расположенных в Томской области»**

В рамках реализации мероприятий федерального проекта «Национальная система пространственных данных» Управлением Росреестра по Томской области в Единый государственный реестр недвижимого имущества на сегодняшний день внесены сведения обо всех объектах культурного наследия, которые значатся в Едином государственном реестре объектов культурного наследия.

Так, в кадастр недвижимости были внесены сведения о 431 объектах культурного наследия и 483 территориях объектов культурного наследия, расположенных на территории Томской области.

Наиболее полное отражение информации об объектах культурного наследия в Едином государственном реестре недвижимого имущества позволит обеспечить дополнительную защиту и сохранение исторической ценности таких объектов в процессе их участия в гражданском обороте.

Татьяна Никитюк  
начальник отдела  
регистрации объектов недвижимости  
нежилого назначения и ипотеки

20.04.2023

## Суть выездного обследования

В соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 56 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ) одним из контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом является выездное обследование (ст. 75 Закон № 248-ФЗ). Под выездным обследованием в целях настоящего Федерального закона понимается контрольное (надзорное) мероприятие, проводимое в целях визуальной оценки соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

Выездное обследование проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) организации (ее филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), месту осуществления деятельности гражданина, месту нахождения объекта контроля. В ходе такого обследования инспектор может осуществлять осмотр общедоступных (открытых для посещения неограниченным кругом лиц) производственных объектов. Мероприятие проводится без информирования контролируемого лица. Срок проведения выездного обследования одного объекта (нескольких объектов, расположенных в непосредственной близости друг от друга) не может превышать один рабочий день.

Выездное обследование может проводиться в следующих случаях:

- явное использование земельного участка не по целевому назначению (для установления которого достаточно провести осмотр общедоступных территорий, либо с общедоступных территорий). Например, автостоянка/магазин, кафе на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо личного подсобного хозяйства;

- самовольное занятие общедоступных земель. Например, киоск, гараж или забор занимает земли общего пользования и обмер можно провести с общедоступных земель.

В рамках выездного обследования допустимо проводить следующие контрольные (надзорные) действия: осмотр, инструментальное обследование.

Выездное обследование является мероприятием без взаимодействия с контролируемым лицом, в связи с чем, Законом № 248-ФЗ предусмотрено не вручение контролируемому лицу акта выездного обследования на месте его проведения, а направление контролируемому лицу акта выездного

обследования в порядке, предусмотренном ст. 21 Закона № 248-ФЗ (в электронном виде, либо по почте).

В соответствии с п. 5 ст. 75, ч. 2 ст. 90 Закона № 248-ФЗ по результатам проведения выездного обследования:

- инспектор обязан принять меры по привлечению виновных лиц к административной ответственности (при установлении достаточных данных, свидетельствующих о наличии события правонарушения);

- инспектор не вправе выдавать предписание об устранении нарушения требований земельного законодательства.

С целью выдачи предписания об устранении нарушения требований земельного законодательства может быть проведена документарная проверка, в рамках которой изучаются материалы выездного обследования, и по результатам которой контролируемому лицу может быть выдано такое предписание.

Николай Орлов  
Специалист-эксперт Молчановского  
межмуниципального отдела, заместитель  
главного государственного инспектора  
Чаинского и Кривошеинского районов Томской  
области по использованию и охране земель

**20.04.2023**

### **«Что делать, если в ЕГРН нет данных о собственнике»**

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

Некоторые граждане сталкиваются с такой ситуацией, что в полученной выписке из ЕГРН на объект недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных правах и ограничениях.

Основной причиной отсутствия сведений о правах на недвижимость является то, что собственник просто не зарегистрировал свое право в ЕГРН. Данная процедура носит заявительный характер. Если гражданин не обращался в орган регистрации прав с соответствующим заявлением, то информация о праве на недвижимость и не будет внесена в ЕГРН.

Зачастую подобная ситуация происходит с ранее возникшим правом. Ранее возникшие права – это права, которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть до 31.01.1998, когда права на недвижимое имущество регистрировали органы технической инвентаризации и органы местного самоуправления.

Такие права признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. То есть, выданные в 90-х годах государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на объекты недвижимости, имеют такую же юридическую силу, как и записи в ЕГРН. Они подтверждают наличие ранее возникших прав.

Однако автоматически сведения о ранее возникших правах в ЕГРН из других реестров не вносились. Государственная регистрация ранее возникшего права в ЕГРН проводится по желанию правообладателя.

Для внесения в ЕГРН сведений о правах на недвижимое имущество 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.

Основным существенным отличием прав, сведения о которых содержатся в ЕГРН, от ранее возникших прав (сведения о которых в реестре недвижимости, соответственно, отсутствуют) является возможность подтверждения достоверности сведений о недвижимости, в том числе

посредством получения выписок из ЕГРН, что исключает возможные споры о праве на такое имущество. Так, при утрате документов, подтверждающих право собственности на квартиру, жилой дом и т.п., достаточно запросить выписку о содержании правоустанавливающих документов либо копию такого документа, хранящегося в органе регистрации прав.

Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова: *«Зарегистрировать ранее возникшее право в ЕГРН – значит защитить свое имущество, поскольку наличие сведений в ЕГРН гарантирует признание и подтверждение государством прав на объект недвижимости. Государственная пошлина за подтверждение ранее возникших прав на объекты недвижимости не взимается.*

*Кроме того, только при наличии записи о ранее возникшем праве в ЕГРН можно воспользоваться таким дополнительным способом защиты своего имущества от мошеннических действий, как подача заявления о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.»*

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

## **Что является объектами государственного земельного контроля (надзора), муниципального контроля.**

Согласно требованиям статьи 16 Федерального закона от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" объектами государственного земельного контроля (надзора), муниципального земельного контроля являются:

1) деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

2) результаты деятельности граждан и организаций к которым предъявляются обязательные требования;

3) здания, помещения, сооружения, линейные объекты, территории, включая водные, земельные и лесные участки, оборудование, устройства, предметы, материалы, транспортные средства, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, другие объекты, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются, компоненты природной среды, природные и природно-антропогенные объекты, не находящиеся во владении и (или) пользовании граждан или организаций, к которым предъявляются обязательные требования (далее - производственные объекты).

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 N 248-ФЗ контрольными (надзорными) органами в рамках видов контроля обеспечивается учет объектов контроля. При сборе, обработке, анализе и учете сведений об объектах контроля для целей их учета контрольные (надзорные) органы используют информацию, представляемую им в соответствии с нормативными правовыми актами, информацию, получаемую в рамках межведомственного взаимодействия, а также общедоступную информацию. При осуществлении учета объектов контроля на контролируемых лиц не может возлагаться обязанность по представлению сведений, документов, если иное не предусмотрено федеральными законами, а также, если соответствующие сведения, документы содержатся в государственных или муниципальных информационных ресурсах.

Николай Орлов  
Специалист-эксперт Молчановского  
межмуниципального отдела