

13.03.2023

Административная ответственность по ст. 7.34 КоАП РФ

Управление Росреестра по Томской области продолжает работу по выявлению фактов нарушения требований земельного законодательства, выраженных в использовании земельных участков, принадлежащих на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.

Административное наказание за совершение данного правонарушения предусмотрено статьей 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в виде административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность.

Согласно п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ не обязаны переоформлять право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками следующие лица: органы государственной власти и органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные), казенные предприятия, центры исторического наследия

президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Таким образом, юридические лица, не исполнившие обязанность по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок на право аренды или приобретение земельного участка в собственность подлежат административной ответственности по ст. 7.34 КоАП РФ.

Например, обществу с ограниченной ответственностью был предоставлен земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования, однако указанное юридическое лицо не переоформило такое право (на право аренды или приобретения земельного участка в собственность) и продолжает использовать данный земельный участок для эксплуатации здания.

В данном случае усматриваются основания для привлечения юридического лица к административной ответственности по ст. 7.34 КоАП РФ.

Вместе с тем, согласно п. 2 ст. 74 Земельного кодекса Российской Федерации привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Для устранения нарушения действующего законодательства юридическому лицу, на которое земельным законодательством возложена соответствующая обязанность, необходимо переоформить права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность.

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

10.03.2023

Актуальные вопросы по государственному земельному надзору

Как изменился подход к контрольно-надзорной деятельности с вступлением в силу 01.07.2021 Федерального закона № 248-ФЗ?

Подход к надзорной деятельности изменился принципиально. Особый акцент сделан на стимулировании добросовестности контролируемых лиц и профилактике рисков причинения ущерба охраняемым законом ценностям. Теперь проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения ущерба, является приоритетным по отношению к проведению контрольно-надзорных мероприятий, которые должны осуществляться в исключительных случаях.

В новом законе закреплён широкий набор средств и механизмов проведения профилактической работы. К числу профилактических мероприятий отнесены такие мероприятия: информирование, обобщение правоприменительной практики, меры стимулирования добросовестности, объявление предостережения, консультирование, самообследование, профилактический визит и иные мероприятия. При этом законодатель исходит из того, что участие в профилактических мероприятиях - это право, а не обязанность контролируемых лиц. Профилактические мероприятия, в ходе которых осуществляется взаимодействие с контролируемыми лицами, проводятся только с согласия данных контролируемых лиц либо по их инициативе.

Объявление предостережение – что это? И чем оно отличается от выдачи предписания?

Федеральным законом № 248-ФЗ определяется возможность объявления предостережения при наличии сведений о готовящихся нарушениях, о признаках возможных нарушений либо о непосредственных нарушениях обязательных требований. Такая профилактическая мера, заменяющая проведение внеплановых контрольно-надзорных мероприятий, применяется лишь в отношении негрубых нарушений и дает контролируемому лицу возможность оперативно исправить их и избежать возможных неблагоприятных последствий. Следует отметить, что предостережение содержит лишь предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения требований земельного законодательства, и не может содержать требование представления сведений и документов. Данный

аспект и является главным отличительным признаком предостережения от предписания.

В случае выдачи предписания, контролируруемому лицу устанавливается конкретный срок для устранения выявленных нарушений. По истечению указанного в предписании срока, инспекторами проводятся необходимые контрольные (надзорные) мероприятия с целью установления факта исполнения либо неисполнения ранее выданного предписания.

Изменился ли порядок рассмотрения обращений граждан о нарушении их прав, как собственников земельных участков?

Одним из оснований для проведения внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий является наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, полученным из поступивших обращений граждан.

И как раз одной из новелл Федерального закона № 248-ФЗ является порядок принятия к рассмотрению и рассмотрение подобных обращений.

Прежде чем принять решение о проведении внеплановой проверки должностными лицами Управления будут проведены контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с целью установления личности гражданина либо полномочий организации, подавших обращение, и достоверности сведений, указанных заявителем в своём обращении.

Заявители несут административную ответственность за предоставление заведомо ложных сведений.

Начальник Асиновского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Людмила Елькина

13.03.2023

Выставка "Большие сердца геодезии и картографии" развернулась в зданиях Томского Росреестра и филиала ППК Роскадастр

В рамках мероприятий, посвященных Международному женскому дню, 15-летию Росреестра, а также в преддверии дня работников геодезии и картографии в холле Управления Росреестра по Томской области и в здании филиала ППК Роскадастр развернулась выставка, посвященная женщинам-геодезистам, топографам и картографам.

История развития геодезии и картографии богата интересными фактами, большими достижениями, она является важной частью истории нашей страны. Многие думают, что профессии геодезиста и картографа носят чисто мужской характер. Но это далеко не так, и открытая сегодня выставка - яркое тому подтверждение. Фотовыставка посвящена женщинам-геодезистам, топографам и картографам из разных уголков нашей большой страны, внесших свой вклад в развитие отрасли.

С онлайн выставкой можно ознакомиться по ссылкам:

VK https://vk.com/public196926452?w=wall-196926452_842

OK <https://ok.ru/rosreestrp/topic/155256903437600>

Материал подготовила Елена Брандт -
специалист-эксперт отдела организации,
мониторинга и контроля
Управления Росреестра по Томской области

13.03.2023

**Управление Росреестра по Томской области проводит «горячие»
телефонные линии с 14 по 17 марта**

14 марта 2023 года с 14:00 до 17:00 часов начальник Северского межмуниципального отдела, Валеев Илья Зайнуллович ответит на вопросы граждан по теме: «Исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН» по телефону 8(3823)90-11-36.

15 марта 2023 года с 10:00 до 12:00 часов начальник главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения по контролю (надзору) в сфере СРО Стрельцова Светлана Владимировна ответит на вопросы граждан по теме: «Особенности обращения в суд с административным исковым заявлением в соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации» по телефону 8(3822) 65-03-73

15 марта 2023 года с 14:00 до 17:00 часов специалист-эксперт Стрежевского межмуниципального отдела Везирова Мадина Алиевна ответит на вопросы граждан по теме: «Проведение наблюдения за соблюдением требований земельного законодательства» по телефону 8(38255)2-40-63.

16 марта 2023 года с 14:00 до 17:00 часов заместитель начальника отдела ведения ЕГРН, Соболевкая Наталья Анатольевна ответит на вопросы граждан по теме: «Как проверить сведения об объекте недвижимости онлайн» по телефону 8(382)65-49-54

17 марта 2023 года с 14:00 до 16:00 часов заместитель начальника отдела регистрации прав на недвижимость жилого назначения и договоров долевого участия, Ананьева Наталья Леонидовна ответит на вопросы граждан по теме: «Отчуждение собственнику доли в праве собственности на жилые помещения на основании договора дарения» по телефону 8(3822)65-02-47

17 марта 2023 года с 14:00 до 16:00 часов главный специалист –эксперт Колпашевского межмуниципального отдела Князева Наталья Борисовна ответит по вопросам регистрации прав и кадастрового учета по телефону 8(38258)2-28-76

13.03.2023

Госпошлина за регистрацию соглашений о расторжении договоров аренды

Законодательством Российской Федерации установлено, что договор аренды объектов недвижимости, земельного участка, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Соглашение о расторжении договора аренды совершается в той же форме, в какой был заключен сам договор, если из закона, других правовых актов, и договора не вытекает иное. Таким образом, соглашение о расторжении зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 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.

Ранее за осуществление государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды нужно было уплатить государственную пошлину: юридические лица уплачивали 22 000 рублей, физические лица - 2 000 рублей, за исключением случаев, установленных законом.

С 1 января 2023 года вступил в силу закон, уменьшающий размер государственной пошлины за регистрацию соглашений об изменении и расторжении договоров аренды. Для физических лиц госпошлина составляет 350 рублей, для юридических – 1000 рублей.

Чек об уплате государственной пошлины может не представляться вместе с заявлением о государственной регистрации прав. Но, если информация об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи заявления не появится в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, Росреестр вернет представленные документы без рассмотрения.

Заместитель начальника Стрежевского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Елена Черногубова



10.03.2023

Ограничения по проведению КНМ в 2023 году»

Росреестр в 2023 году не будет проводить плановые проверки земельного законодательства. Речь идёт о федеральном государственном земельном контроле (надзоре).

«С учетом ограничений в 2023 году акцент будет сделан на проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований» - отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.02.2023 № 161) введен мораторий на проведение плановых проверок и ограничения на проведение внеплановых проверок.

Внеплановые проверки в отношении физических лиц, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей будут проводиться по согласованию с прокуратурой только в случае угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, возникновения ЧС природного и техногенного характера, а также при выявлении индикаторов риска нарушения обязательных требований.

Начальник отдела
государственного земельного надзора
Александр Ткачев

13.03.2023

Защита прав при сделках с недвижимостью

Одним из главных способов защиты прав при сделках с недвижимостью до сих пор остается возможность собственником подать заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без его личного участия.

Согласно [ст. 36](#) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись о заявлении о невозможности регистрации.

Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) заявления на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости.

Заявление о невозможности регистрации без личного участия собственника можно подать как лично в любом офисе многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг, так и в электронном виде через личный кабинет официального сайта Росреестра.

«С недавнего времени собственники недвижимости могут защитить права на нее и с помощью нового сервиса Госуслуг, который теперь позволяет подать [заявление](#) о невозможности без личного участия собственника зарегистрировать переход, прекращение и ограничение прав на недвижимость, а также ее обременение. Когда запись о невозможности государственной регистрации внесут в ЕГРН, заявителя уведомят об этом также через личный кабинет на Госуслугах», - отметила **Елена Золоткова**, руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Заместитель начальника отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки
Управления Росреестра по Томской области
Мария Коломиец

13.03.2023

Как узнать кадастровую стоимость земельного участка бесплатно

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки, определённая методами массовой оценки или, при невозможности проведения таковой, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Решение о проведении государственной оценки принимают региональные органы власти или местного самоуправления, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор. Оценка проводится не чаще одного раза в три года, но и не реже одного раза в пять лет.

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

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

В первую очередь, на сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru/>). Этот инструмент позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Вы можете 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 вы можете 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). Поиск в нем 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/>).

Не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее, 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.

Так, 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, и 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/>).

Начальник Молчановского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Алексей Алишин

13.03.2023

**Управление Росреестра по Томской области доводит до лиц,
использующих в своей деятельности картографические материалы,
следующую информацию.**

В соответствии со статьей 11 главы 3 Федерального закона № 431 - ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в федеральный фонд пространственных данных (ФФПД) включаются пространственные данные и материалы, полученные в результате выполнения геодезических и картографических работ, организованных федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, или подведомственным данному органу федеральным государственным учреждением, а также в случае отсутствия соответствующих региональных фондов пространственных данных пространственные данные и материалы, полученные в результате выполнения геодезических и картографических работ, организованных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными данным органам государственными учреждениями.

Ведение ФФПД осуществляется ППК «Роскадастр» на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения периодичности обновления, содержащихся в нем сведений и их достоверности, совместимости пространственных данных со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

ФФПД постоянно пополняется по мере создания нового картографического материала. В феврале 2023 года в ФФПД дополнительно включены цифровые ортофотопланы масштаба 1:2 000 на 9 населенных пунктов Томской области общей площадью 194,12 кв. км, созданные в рамках государственного контракта, заключенного между Росреестром и АО «Роскартография», а именно на: г. Томск, д. Постниково, с. Корнилово, д. Лоскутово, д. Киргизка, д. Позднеево, п. Светлый, с. Держинское, с. Тимирязевское.

Предоставление заинтересованным лицам картографических материалов осуществляется ППК «Роскадастр» по правилам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15.12.2016 № 1370.

По возникающим вопросам необходимо обращаться в ППК «Роскадастр» по телефону 8 (495) 456-91-27 или по адресу электронной почты: 999@nsdi.rosreestr.ru.

10.03.2023

Ограничения по проведению КНМ в 2023 году»

Росреестр в 2023 году не будет проводить плановые проверки земельного законодательства. Речь идёт о федеральном государственном земельном контроле (надзоре).

«С учетом ограничений в 2023 году акцент будет сделан на проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований» - отметила руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (в ред. Постановления Правительства РФ от 04.02.2023 № 161) введен мораторий на проведение плановых проверок и ограничения на проведение внеплановых проверок.

Внеплановые проверки в отношении физических лиц, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей будут проводиться по согласованию с прокуратурой только в случае угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, возникновения ЧС природного и техногенного характера, а также при выявлении индикаторов риска нарушения обязательных требований.

Начальник отдела государственного
земельного надзора
Александр Ткачев

13.03.2023

«Особенности рассмотрения дел о привлечении арбитражных управляющих к административной ответственности в порядке упрощенного производства»

Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, возложенных на арбитражного управляющего нормами действующего законодательства или федеральными стандартами, является [основанием для составления протокола об административном правонарушении и направления заявления в арбитражный суд о привлечении арбитражного управляющего к административной ответственности по ч. 3 ст. 14.13 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.](#)

Неисполнение арбитражным управляющим обязанностей, установленных законодательством о несостоятельности (банкротстве), если такое действие (бездействие) не содержит уголовно наказуемого деяния, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати пяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

«Судья вправе рассмотреть поступившее заявление о привлечении арбитражного управляющего к административной ответственности в упрощенном порядке, если за совершение административного правонарушения законом установлено административное наказание в виде предупреждения или административного штрафа, максимальный размер которого не превышает сто тысяч рублей», рассказала Елена Золоткова, руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Решение по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, принимается арбитражным судом не ранее истечения сроков, установленных для представления доказательств и иных документов, но до истечения двухмесячного срока рассмотрения дела.

Арбитражный суд, принявший решение по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, составляет мотивированное решение как по заявлению лиц, участвующих в деле, их представителей, так и в случае подачи апелляционных жалобы, представления.

Датой принятия решения арбитражного суда по делу о привлечении к административной ответственности, рассмотренному в порядке упрощенного производства, является дата вынесения и подписания судом резолютивной части решения. Следовательно, исчисление срока давности привлечения к административной ответственности судом в рассматриваемом случае не может быть поставлено в зависимость от даты изготовления соответствующего мотивированного решения по делу.

Арбитражный суд в трехдневный срок направляет копии решения по делам о привлечении к административной ответственности, рассмотренным арбитражным судом в порядке упрощенного производства, по которым назначено наказание в виде предупреждения.

Решения по делам о привлечении к административной ответственности, по которым назначено наказание в виде административного штрафа, могут быть направлены для исполнения после истечения 60-дневного срока со дня вступления соответствующего судебного акта в законную силу.

По рассматриваемым в порядке упрощенного производства делам о привлечении к административной ответственности, принудительное исполнение производится на основании решения, принятого путем подписания резолютивной части, поскольку исполнительный лист на основании судебных актов по данным делам не выдается.

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

13.03.2023

«Порядок возбуждения дел об административных правонарушениях в отношении арбитражных управляющих на основании непосредственного обнаружения достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения»

Одним из поводов к возбуждению в отношении арбитражных управляющих дел об административном правонарушении в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации является непосредственное обнаружение уполномоченным должностным лицом территориального органа Росреестра достаточных данных, указывающих на наличие признаков правонарушения.

Под непосредственным обнаружением достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, понимаются факты выявления должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях в процессе осуществления служебной деятельности сведений об обстоятельствах, указывающих на действия (бездействия), за которые особенной частью КоАП РФ предусмотрены меры административной ответственности.

В сложившейся практике Управления, при выявлении достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, выявленные обстоятельства фиксируются и оформляются на бумажном носителе в виде «акта непосредственного обнаружения».

Достаточные данные, указывающие на наличие события административного правонарушения выявляются должностными лицами Управления:

- при участии в собрании кредиторов;
- при изучении, поступающих в Управление уведомлений о проведении собраний кредиторов;
- при подготовке к собраниям кредиторов и изучении информации размещенной в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, картотеке арбитражных дел;
- при поступлении в Управление судебных актов;
- в ходе проведения административного расследования и др.

Решение о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования принимается должностным

лицом в виде определения немедленно после выявления факта совершения административного правонарушения.

Административное расследование проводится по месту совершения или выявления административного правонарушения.

Наиболее типичными нарушениями, непосредственно обнаруживаемыми должностными лицами Управления являются:

- нарушения, связанные с соблюдением порядка и сроков включения в ЕФРСБ сведений, установленных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;

- нарушение порядка организации и проведения собрания кредиторов;

- нарушение периодичности представления отчетов собранию кредиторов;

- нарушение типовых форм отчетов арбитражных управляющих, непредставление документов, подтверждающих сведения указанные в отчетах;

- несвоевременное направление протокола собрания кредиторов в арбитражный суд, нарушение требований к составу документов, направляемых в суд;

- неисполнение судебных актов по представлению суду сведений о ходе процедуры банкротства;

- нарушение очередности погашения требований кредиторов.

По окончании административного расследования составляется протокол об административном правонарушении либо выносится постановление о прекращении дела об административном правонарушении.

«В 2022 году должностными лицами Управления составлено 59 протоколов об административном правонарушении в отношении арбитражных управляющих, из них 11 на основании непосредственного обнаружения, что составляет 18% от общего количества составленных протоколов», рассказала Елена Золоткова, руководитель Управления Росреестра по Томской области.

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

13.03.2023

Признание ранее возникших прав на недвижимое имущество

Право собственности, возникшее до 31 января 1998г., считается юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, сведения по которым отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости.

Государственная регистрация прав также является обязательной, если с заявлением о внесении сведений, как о ранее учтенном объекте, обратился правообладатель объекта недвижимости. В указанном случае заявление о государственной регистрации прав подается одновременно с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости. Для этого нужно представить соответствующее [заявление](#) и документ, удостоверяющий право на объект недвижимости, в офисе приема МФЦ и в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru>

Регистрация ранее возникших прав на объекты недвижимости осуществляется бесплатно.

Заместитель начальника Стрежевского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Елена Черногубова

13.03.2023

Управление Росреестра по Томской области продолжает рабочие встречи с органами местного самоуправления с целью консультаций специалистов

10 марта 2023 года Управление Росреестра по Томской области приняло участие в проведении рабочей встречи с представителями сельских поселений Томского района.

В ходе рабочей встречи обсуждались вопросы взаимодействия органа регистрации прав с представителями органов местного самоуправления при проведении Управлением работ по изменению статуса характеристик объектов недвижимости с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные» в рамках выполнения поручения Росреестра от 07.02.2023 № 01-0970-ТГ/23, а также вопросы взаимодействия по реализации положений Федерального закона от 30.12.2020 №518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в рамках выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Представителям органов местного самоуправления озвучена важность и значимость работы по изменению статуса, включая взаимосвязь полноты и достоверности сведений ЕГРН и доходов местного бюджета, об основаниях и особенностях изменения статуса сведений «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные» в соответствии с пунктом 213 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, а также сроки проведения такой работы.

Начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки
Татьяна Никитюк

13.03.2023

Способы защиты прав при сделках с недвижимостью

Действенный способ защиты – это представление лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия. В срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись в Единый государственный реестр недвижимости о невозможности регистрации без личного участия правообладателя.

С указанного периода если какое-либо третье лицо, даже действуя по доверенности, выданной собственником, подаст от его имени заявление в Росреестр о государственной регистрации перехода права собственности, данная информация будет являться основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости.

При этом необходимо учитывать, что наличие такой записи в ЕГРН не будет препятствием для регистрации на основании вступившего в законную силу решения суда или требования судебного пристава-исполнителя.

Запись, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, о заявлении о невозможности регистрации погашается на основании решения государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с осуществляемой при его личном участии государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника, а также при осуществлении государственной регистрации прав в порядке наследования; заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации; вступившего в законную силу судебного акта.

Подать такое заявление собственник недвижимости может на портале госуслуг, в любом офисе МФЦ «Мои Документы», либо через личный кабинет на сайте Росреестра.

Также, чтобы обезопасить свою недвижимость, можно порекомендовать обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. В случае поступления на

регистрацию электронных документов государственный регистратор прав уведомит правообладателя объекта недвижимости о подаче таких документов. Правообладатель, не обращавшийся за государственной регистрацией, получив такое сообщение, сможет оперативно уведомить об этом территориальный орган Росреестра, и сделка не состоится.

Заместитель начальника Стрежевского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Елена Черногубова

13.03.2023

Что является объектами государственного земельного контроля (надзора), муниципального контроля

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 (производственные объекты).

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, и если соответствующие сведения, документы содержатся в государственных или муниципальных информационных ресурсах.

Специалист-эксперт Молчановского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Ольга Зайцева

13.03.2023

Какие сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению

Нотариальное удостоверение сделки – это проверка нотариусом или иным уполномоченным лицом законности сделки, включая наличие прав у сторон на ее подписание. Удостоверение сделки осуществляется по правилам, установленным законодательством о нотариате и нормативными правовыми актами органов, регулирующих соответствующие правоотношения.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Обязательному в силу закона нотариальному удостоверению подлежат:

- доверенности, от имени одного или нескольких лиц, на имя одного или нескольких лиц на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок;
- доверенности, выдаваемые физическими лицами в порядке передоверия;
- завещания;
- сделки, заключаемые лицом (лицами), которое вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может расписаться самостоятельно, из-за чего подписантом выступает иное лицо;
- договоры ренты;
- сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество;
- сделки, связанные с распоряжением недвижимостью на условиях опеки, сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину;
- брачные договоры;
- договоры поручительства, заключаемые застройщиками в целях обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства;
- договоры условного депонирования (эскроу), за исключением случаев депонирования безналичных денежных средств и (или) бездокументарных ценных бумаг;
- иные сделки, в отношении которых законом предусмотрена соответствующая форма.

Обязательному в силу соглашения сторон нотариальному удостоверению подлежат сделки, стороны которых договорились об их нотариальном удостоверении. Нотариально удостоверяется также договор о приобретении объекта недвижимости за счет общих доходов супругов и средств материнского (семейного) капитала либо полностью за счет средств маткапитала, поскольку такой объект недвижимости поступает не в общую совместную собственность

супругов, а в общую долевую собственность родителей (каждого из супругов) и детей.

При удостоверении сделок нотариус осуществляет проверку дееспособности граждан и правоспособности юридических лиц, а также наличия волеизъявления заявителей. В случае если за совершением нотариального действия обратился представитель лица, обратившегося за совершением нотариального действия, проверяются его полномочия, в том числе доверенность на предмет ее отмены.

По общему правилу представление необходимых документов является обязанностью сторон сделки. Но в предусмотренных законом случаях нотариус запрашивает некоторые из них самостоятельно, например, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, нотариально удостоверенного факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности, проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется.

Государственная регистрация прав осуществляется в течение трёх рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов.

Заместитель начальника Стрежевского
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Томской области
Е.В. Черногубова

Обязанности правообладателей земельных участков.

Земельным кодексом Российской Федерации установлен перечень обязанностей собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Согласно положениям указанного кодекса, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы, выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом, федеральными законами.

Одна из главных обязанностей собственников земельных участков и лиц, таковыми не являющихся, это использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием. Сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в ЕГРН и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН, а также просмотрев свои правоустанавливающие документы на земельный участок.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности по использованию земель в соответствии с их целевым назначением собственник земельного участка (лицо, не являющееся собственником земельного участка) может быть привлечен к административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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