







## Полномочия органа регистрации прав по исключению пересечений границ земельных участков с границами населенных пунктов и территориальных зон

В соответствии с положениями ФЗ № 218-ФЗ реестр границ является составной частью единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и содержит, в том числе, сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон. Сведения о таких границах вносятся в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия. Документы направляются в орган регистрации прав в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 г. № 1532.

Вступивший в силу 11.08.2017 г. ФЗ № 280-ФЗ от 29.07.2017 г. предоставил возможность органу регистрации прав вносить изменения в сведения о границе населенного пункта или территориальной зоны, исключая наличие пересечения с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Федеральный закон № 218-ФЗ предусматривает устранение пересечений границ земельных участков, границ населенных пунктов и территориальных зон между собой. В частности, если семьдесят пять и более процентов площади земельного участка, с которым выявлено пересечение, находится в границах населенного пункта, территориальной зоны, орган регистрации прав самостоятельно вносит изменения в границы путем корректировки по границам земельного участка путем включения их в границы населенного пункта, территориальной зоны.

В случае если более семидесяти пяти процентов площади земельного участка расположено вне границ населенного пункта, территориальной зоны то орган регистрации прав может принять решение об исключении участка из границ населенного пункта, территориальной зоны.

Измененная граница населенного пункта, территориальной зоны не нуждается в повторном утверждении. При этом орган регистрации прав направляет уведомление об измененной границе населенного пункта и (или) территориальной зоны в орган власти, который направил документы.

**Е. КИБ,**  
юрисконсульт II категории юридического отдела филиала  
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области

## Управление Росреестра: количество жалоб на арбитражных управляющих выросло

С января по декабрь Управление Росреестра по Иркутской области рассмотрело 278 жалоб, заявлений и обращений от граждан, организаций и представителей органов власти на действие (бездействие) арбитражных управляющих. Это в 1,3 раза превышает показатели прошлого года, когда специалистами было рассмотрено 213 обращений.

Начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Иркутской области Андрей Ксенофонтов отмечает, что физические лица стали чаще жаловаться на арбитражных управляющих. В 2017 году, по сравнению с прошлым годом, количество обращений от граждан увеличилось на 52 %.

Всего в 2017 году в отношении арбитражных управляющих возбуждено 186 дел об административных правонарушениях и составлено 109 протоколов об административных правонарушениях, которые были направлены в Арбитражный суд Иркутской области для рассмотрения. В 64 случаях арбитражным управляющим Арбитражным судом Иркутской области объявлено устное замечание в связи с малозначительностью совершенного административного правонарушения, в 23 случаях - вынесено предупреждение, в 8 случаях арбитражные управляющие были дисквалифицированы, в 3 случаях - привлечены к административной ответственности с назначением наказания в виде штрафа на общую сумму 75 000 рублей.

Также в 2017 году по результатам рассмотрения поступивших в Управление обращений вынесено 35 определений об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, 82 постановления о прекращении дела об административном правонарушении, по 29 обращениям даны ответы (разъяснения) заявителям, 21 обращение заявителей направлено по подведомственности в другие территориальные органы Росреестра, а в 24 случаях жалобы на действия (бездействие) арбитражных управляющих направлены для рассмотрения в саморегулируемые организации арбитражных управляющих и в иные государственные органы.

С целью защиты прав кредиторов и должников специалисты Управления в 2017 году принимали участие в собраниях кредиторов. Это позволило нам своевременно пресечь нарушения действующего законодательства РФ о несостоятельности (банкротстве) в деятельности арбитражных управляющих. Также, чтобы уменьшить количество допускаемых арбитражными управляющими нарушений, сотрудники Управления проводили большую информационную работу. В том числе, на семинарах и совещаниях, в ходе личного приема и горячих телефонных линий разъясняли гражданам и юридическим лицам положения действующего законодательства в сфере банкротства и рассказывали о последних изменениях закона, - сообщил Андрей Ксенофонтов. Кроме того, он отметил, что по итогам 2017 года работа Управления Росреестра по Иркутской области по созданию условий для повышения уровня правопорядка в сфере несостоятельности (банкротства) признана одной из лучших практик Росреестра.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области

## Новые направления деятельности Кадастровой палаты в 2018 году

2017 год стал для Росреестра годом стабилизации. В Росреестре обобщены лучшие практики по основным направлениям деятельности Службы. Для Кадастровой палаты подготовлена стратегия дальнейшего развития, в которой предусмотрены новые направления деятельности.

В 2018 году кроме текущей деятельности Иркутский филиал Кадастровой палаты будет проводить работу, направленную на:

- развитие цифровизации на региональном уровне, повышение доли заявлений, подаваемых органами власти, органами местного самоуправления в электронном виде. Развитие "бесконтактных технологий", в том числе в электронном виде. Цифровизация, в частности переход к электронному взаимодействию становится ключевым инструментом повышения эффективности деятельности государственных органов субъектов РФ и способствует улучшению условий ведения бизнеса в регионе.

- развитие дополнительных видов деятельности. В 2018 году Иркутский филиал планирует приступить к выполнению комплексных кадастровых работ по государственному и муниципальному контрактам, кадастровых работ по объектам недвижимости, находящимся в государственной и муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, начать работы по подготовке документации в отношении бесхозяйных объектов недвижимости и ряд других услуг. Будет продолжено предоставление консультационных услуг и выдача сертификатов электронной подписи;

- внедрение Федеральной государственной информационной системы ведения Единого реестра недвижимости, которая оптимизирует и ускорит документооборот и повысит качество обработки документов и предоставляемых услуг;

- устранение противоречий в Едином реестре недвижимости и государственном лесном реестре. Так же особое внимание планируется уделять включению в Единый реестр недвижимости сведений об объектах культурного наследия, лесничествах, особо охраняемых природных территориях и установленных в отношении них охранных зонах. Отсутствие таких сведений в реестре недвижимости не позволяет обеспечить их охрану, что приводит к случаям незаконного вовлечения в гражданский оборот недвижимого имущества, расположенного в границах территорий таких объектов. Кроме того, этот факт снижает уровень информированности лиц, приобретающих земельные участки, что в свою очередь может стать причиной спорных ситуаций.

Перед филиалом стоят новые задачи, направленные на обеспечение высокого качества оказания государственных услуг на более высоком уровне и в новых форматах.

**И. ШКВАРИНА,**  
инженер II категории отдела контроля и анализа деятельности  
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области

## Межведомственное взаимодействие упрощает процесс получения услуг заявителем

Филиал кадастровой палаты по Иркутской области напоминает заявителям о том, что при получении услуг Росреестра существует межведомственное взаимодействие. Оно представляет собой обмен информацией между органами государственной власти и органами местного самоуправления, которые предоставляют соответствующие услуги гражданам и организациям.

Существует определенный перечень документов и сведений, которые используются ведомствами при оказании государственных услуг. Граждане не обязаны представлять документы, которые находятся в распоряжении органов власти. В сфере оформления недвижимости сведения самостоятельно запрашиваются органами регистрации прав, в том числе по каналам межведомственного электронного взаимодействия.

При оказании государственных услуг Кадастровая палата самостоятельно запрашивает следующие сведения:

- об отнесении земельного участка к определенной категории;
- об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка;
- о переводе жилого помещения в нежилое, нежилого помещения в жилое;
- о присвоении адреса объекту недвижимости или изменении такого адреса.

Кадастровая палата в течение двух рабочих дней со дня получения заявления на предоставление услуги в сфере кадастрового учета и регистрации прав самостоятельно запрашивает документы или содержащиеся в них сведения в органах государственной власти и органах местного самоуправления. Ведомства, в свою очередь, обязаны представить запрашиваемые документы в рамках межведомственного взаимодействия в течение двух рабочих дней. Также и Кадастровая палата, в свою очередь, предоставляет сведения, находящиеся в компетенции ведомства и предусмотренные законодательством.

**А. ТАЮРСКАЯ,**  
ведущий инженер ООВЕГРН филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области

## Как изменится кадастровая стоимость земли в 2018 году

С первого января 2018 года для расчета земельного налога, арендной платы за землю, а также для иных целей, предусмотренных законодательством, применяется новая кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения, включая земельные участки для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства, расположенные за пределами населенных пунктов.

Результаты новой оценки утверждены постановлением Правительства Иркутской области от 15.03.2017 № 159-пп, которое опубликовано на "Официальном интернет-портале правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)). В приложении № 1 к документу по кадастровому номеру можно увидеть стоимость оцененного участка за один кв.м. в рублях, величину кадастровой стоимости за весь участок, а также значение его площади, использованной при определении кадастровой стоимости.

Более чем в два раза, по сравнению с предыдущей оценкой, увеличилась в среднем по области стоимость одного кв.м. для земельных участков садоводческих и огороднических объединений (с 63,54 руб. до 151,06 руб.). Для земельных участков дачных объединений наблюдается незначительное уменьшение кадастровой стоимости (с 235,75 руб./кв. м. до 231,29 руб./кв.м.). Самая высокая кадастровая стоимость у земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных в Ольхонском районе (382,99 руб./кв. м.). Самые низкие удельные показатели кадастровой стоимости - в Мамско-Чуйском (25,65 руб./кв. м.) и Чунском (28,02 руб./кв. м.) районах.

Что касается земель, предназначенных для нужд сельского хозяйства, кадастровая стоимость за один кв. м. в среднем по региону увеличилась: на 4 % для сельскохозяйственных угодий (с 1,46 руб. до 1,52 руб.) и на 37 % для участков, занятых зданиями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (с 5,5 руб. до 7,56 руб.).

Изменения кадастровой стоимости уже в текущем году коснутся арендаторов земель сельскохозяйственного назначения, налогоплательщиков-организаций, осуществляющих авансовые платежи по земельному налогу. Физические лица-налогоплательщики, в том числе садоводы и дачники, получают налоговые уведомления с новой кадастровой стоимостью в 2019 году.

Следующая переоценка земель сельскохозяйственного назначения запланирована Правительством региона на 2021 год.

**Г. Л. САНДУ,**  
начальник отдела определения кадастровой стоимости  
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области

## По новым правилам зарегистрированы первые договоры участия в долевом строительстве

В Иркутской области зарегистрированы первые договоры участия в долевом строительстве, взносы по которым застройщик перечислил в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства зарегистрирован в форме публично-правовой компании 20 октября 2017 года. Согласно действующему законодательству, если 1-й договор участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию после даты создания фонда, застройщик вправе привлечь денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов только после уплаты взносов в компенсационный фонд.

- Обязательные отчисления установлены в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. В случае банкротства застройщика денежные средства могут быть направлены на выплату возмещений обманутым дольщикам. Также за счет данных средств может быть профинансировано завершение строительства объекта другой компанией. Фонд предоставляет информацию об уплате или неуплате застройщиком обязательных взносов по запросу Росреестра в срок не позднее одного рабочего дня со дня получения такого запроса. При поступлении сведений о неуплате или при неполучении органом регистрации прав ответа на запрос, государственная регистрация договора приостанавливается, - говорит начальник отдела регистрации обременений Управления Росреестра по Иркутской области Эльвира Демидович.

Первые договоры участия в долевом строительстве, взносы по которым внесены в Фонд защиты дольщиков, заключены в отношении квартир многоквартирных домов в селе Баяндай и поселке Качуг. Квартиры строятся по государственному контракту на приобретение жилых помещений для медицинских работников путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Объекты планируется ввести в эксплуатацию в ноябре 2018 года. Застройщиком проведены необходимые отчисления взносов в Публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства", после чего в Единый государственный реестр недвижимости была внесена запись о государственной регистрации договора долевого участия.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области