

«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК ПРИШИБСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

Омская «Школа электронных услуг Росреестра» в декабре

В декабре, в связи с нестабильной эпидемиологической обстановкой, занятия в омской «Школе электронных услуг Росреестра» проходили в формате телефонного взаимодействия, в обучении приняли участие представители Омского областного суда и Алексеевского сельского поселения Кормиловского муниципального района Омской области.

В ходе занятий были сформированы и направлены на государственную регистрацию заявки от имени Омского областного суда и Алексеевского сельского поселения с помощью электронного сервиса официального сайта Росреестра «Личный кабинет» (lk.rosreestr.ru).

В рамках занятия названные представители получили ответы на все технические и правовые вопросы, связанные с электронным способом направления заявлений и документов на государственную регистрацию прав, и по достоинству оценили оказываемые Росреестром услуги в электронной форме, в том числе в сокращенные сроки.

Управление Росреестра по Омской области напоминает, что получить электронные услуги Росреестра можно, если воспользоваться электронным сервисом официального сайта Росреестра «Личный кабинет» (lk.rosreestr.ru), с помощью которого представляются заявления и документы на кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, имеется возможность получить сведения из ЕГРН.

Практические навыки использования электронных сервисов Росреестра можно сформировать на занятиях в «Школе электронных услуг Росреестра». Омский Росреестр проводит их для всех желающих бесплатно и на постоянной основе.

Очередное занятие в школе запланировано на 20 января 2021 года, оно состоится по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56.

Предварительная запись осуществляется по адресу электронной почты (grn_14@just.omsk.su) или по телефону (24 67 08).

Омский Росреестр о способах получения невостребованных документов после государственной регистрации прав на недвижимое имущество

После проведения государственной регистрации и (или) государственного кадастрового учета нередко бывает так, что заявители по разным причинам не получают либо забывают получить документы. Возникает вопрос о том, как, когда и где получить документы, если прошел срок.

Обратим внимание, что выдачу документов на бумажных носителях после проведения учетно-регистрационных действий осуществляет многофункциональный центр (МФЦ). В течение 30 календарных дней документы хранятся в МФЦ по месту обращения заявителем за данной услугой.

По истечении вышеуказанного срока невостребованные заявителем документы отправляются на хранение в Филиал ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Росреестра» по Омской области (далее – Филиал).

В настоящее время в соответствии с приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» наделены полномочиями по осуществлению приема и выдачи документов по результатам оказания государственных слуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе полномочиями по хранению документов, неполученных заявителями.

Так же согласно п. 24 Дополнительного соглашения от 10.10.2018 г. № 3 к соглашению № 9/3/3 о взаимодействии между МФЦ, Управлением Росреестра по Омской области и Филиалом от 15 декабря 2016 года Филиал наделен полномочиями по хранению документов, своевременно неполученных заявителями в МФЦ.

Принятые невостребованные документы вносятся в единый (в пределах территории субъекта Российской Федерации) реестр невостребованных документов. Порядок ведения реестра невостребованных документов устанавливается ФГБУ «ФКП Росреестра».

Невостребованные документы могут быть выданы разными способами:

- в Филиале по месту хранения (бесплатно, в день обращения);
- курьерской доставкой (за плату в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 31.05.2016 № 337);
- в территориальных подразделениях Филиала (бесплатно, при этом дата доставки невостребованных документов определяется в соответствии с логистикой перемещения документов между территориальными подразделениями Филиала, заявителя уведомляют о доставке документов);
- в филиале любого субъекта Российской Федерации, независимо от места хранения невостребованных документов, по экстерриториальному принципу (бесплатно).

Заявитель самостоятельно выбирает способ получения в заявлении о выдаче невостребованных документов.

Заявитель может получить информацию о месте хранения невостребованных документов, способах и сроках их получения, обратившись в Филиал по телефону или лично.

Для получения документов заявитель (или его законный представитель) должен обратиться в офис Филиала и заполнить заявление в установленной форме. В заявлении нужно указать кадастровый номер объекта недвижимости или его точный адрес. При обращении иметь при себе документ, удостоверяющий личность. Для представителя, действующего по доверенности, необходимо наличие подлинника нотариально удостоверенной доверенности.

Срок выдачи неполученных документов составляет 5 рабочих дней со дня приема заявления (кроме экстерриториальных запросов).

Татьяна Быкова,
специалист 1 разряда отдела ведения ЕГРН
Управления Росреестра по Омской области

Омский Росреестр об исправлении ошибок в сведениях ЕГРН

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится вся информация о характеристиках конкретных объектов недвижимого имущества и зарегистрированных правах и обременениях прав на эти объекты. В нём, как и в любом другом информационном ресурсе, могут содержаться ошибки.

Ошибки могут быть различные: неправильно указанные сведения о персональных данных собственника (фамилия, имя, отчество, дата рождения, документ, удостоверяющий личность), реквизиты правоустанавливающих документов, неверные технические характеристики объектов недвижимости. Но все это поправимо. Первое, что следует сделать, так это разобраться, на каком этапе была допущена ошибка. В зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации, несоответствие данных, ошибки являются техническими или реестровыми. Важно отличать их друг от друга, при этом иметь в виду, что они попали или могли попасть в ЕГРН из представленных документов, то есть изначально такие ошибки допущены именно в документах или же ошибка допущена при внесении сведений в реестр.

Чтобы узнать, какая ошибка совершена, необходимо сравнить сведения об объекте недвижимости в выписке из ЕГРН и документах, которые вы представляли для кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на него. Если они отличаются, то следует обратиться за исправлением технической ошибки. Если сведения одинаковы, то это означает, что ошибка допущена в самих документах, и исправлять нужно реестровую ошибку.

Порядок исправления реестровой ошибки более сложный, чем порядок исправления технической ошибки. Сначала нужно исправить ошибку в документах и только после этого обращаться в Росреестр.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) в соответствии со ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – это ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН (далее – техническая ошибка в записях).

Исправляется такая ошибка по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня её обнаружения в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении данной ошибки в записях, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. После исправления технической ошибки в записях орган регистрации уведомляет соответствующих участников отношений об исправлении технической ошибки.

Чтобы исправить техническую ошибку в заявительном порядке, необходимо обратиться в ближайший офис МФЦ, специалист которого подготовит соответствующее заявление. К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие правильные сведения. Плата за исправление технической ошибки законодательством не предусмотрена.

Вместе с тем, в исправлении технической ошибки регистрирующий орган может отказать, если её исправление влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости либо может повлечь причинение вреда или нарушение законных интересов правообладателей или других лиц, которые полагались на сведения ЕГРН. В этих случаях техническая ошибка исправляется на основании решения суда.

Реестровая ошибка – воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия. Реестровая ошибка может быть допущена кадастровым инженером при межевании земельного участка или при определении площади здания, в результате чего границы земельного участка могут пересекать границы другого земельного участка, а площадь здания не соответствовать фактической площади.

Данная ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Взимание платы за исправление реестровой ошибки законом также не предусмотрено.

Эффективность исправления ошибок в сведениях ЕГРН велика. Практически нет той некорректности, которую нельзя устранить.

**Юлия Кузнецова,
специалист-эксперт
отдела повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра по Омской области**

Омский Росреестр о нововведениях закона «О государственной кадастровой оценке»

В Омской области в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон об оценке) установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО). В настоящее время еще действуют результаты государственной кадастровой оценки, проведенной в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но к 2022 году у всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), кадастровая стоимость будет определена по новым правилам.

Закон об оценке детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в ЕГРН.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Законом об оценке и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Согласно действующему законодательству именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того, чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

Кроме того, кадастровая стоимость может применяться, например, для определения стартовой цены на аукционах, расчета ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд.

ГКО проводится по решению региональных властей:

1) одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Закона об оценке;

2) одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Закона об оценке.

Очередная ГКО проводится через четыре года с года проведения последней ГКО соответствующих видов объектов недвижимости в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через два года.

В настоящее время завершен переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась независимыми оценщиками, к закону об оценке, согласно которому кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ. В Омской области создано бюджетное учреждение «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Омский центр кадастровой оценки, Омский центр), которое работает по новым правилам.

Как же проводится кадастровая оценка?

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации (Министерство имущественных отношений Омской области) принимает решение о проведении ГКО. Решение о проведении ГКО принимается не позднее, чем за шесть месяцев до 1 января года проведения ГКО. Министерство имущественных отношений Омской области в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения о проведении ГКО обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме Омским центром кадастровой оценки документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, путем:

- 1) размещения извещения и копии решения о проведении ГКО на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления копии решения о проведении ГКО в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных ГКО;
- 5) направления копии решения о проведении ГКО в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов для его доведения до сведения заинтересованных лиц.

Омский центр кадастровой оценки обеспечивает сбор недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО, формируется и предоставляется в Министерство имущественных отношений Омской области подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением «ФКП Росреестра» по Омской области бесплатно на основании решения о проведении ГКО в течение двадцати рабочих дней с 1 января года проведения ГКО, указанного в решении о проведении ГКО, размещенном в фонде данных ГКО.

Определение кадастровой стоимости осуществляется Омским центром кадастровой оценки в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о ГКО.

Важным этапом ГКО, проведенной Омским центром кадастровой оценки, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте Омского центра, а также в фонде данных ГКО на сайте Росреестра на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем, направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в Омский центр, проводивший оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ, либо почтовым отправлением с уведомлением о вручении, или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет».

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги ГКО органы власти субъекта РФ.

В случае если результаты ГКО уже утверждены, но не устраивают правообладателя, то законом предусмотрен порядок изменения кадастровой стоимости.

В соответствии с постановлением Правительства Омской области от 16.12.2020 № 542-п в Омской области с 1 января 2021 года применяются положения статьи 22.1 Закона об оценке, согласно которой кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена Омским центром кадастровой оценки в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя. Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

Омский центр кадастровой оценки вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, послужившие основанием для принятия такого решения.

Решение Омского центра кадастровой оценки в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения Омского центра в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Также предусмотрена возможность подачи в Омский центр, осуществивший определение кадастровой стоимости, заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

1) несоответствие определения ГКО положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке;

2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшая на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, Омским центром кадастровой оценки могут быть приняты:

1) решение о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

Решение Омского центра кадастровой оценки, принятое по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства.

Нина Дузенко,
главный специалист-эксперт отдела
землеустройства, мониторинга земель и кадастровой
оценки недвижимости
Управления Росреестра по Омской области