



КАДАСТР – РЕГИСТРАЦИЯ

№ 6 (15), июнь 2012

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

АНОНС

СТР. 2:

ДОСУДЕБНОЕ ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

МЕЖЕВОЙ ПЛАН В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

СТР. 3:

ДОЛЯ В КВАРТИРЕ. КОМУ И КАК ЕЕ ПРОДАТЬ?

СТР. 4:

РУБРИКА «ВОПРОС-ОТВЕТ»

ОСОБАЯ ДАТА

СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В ЧУВАШИИ - 14 ЛЕТ



1 июня 2012 года исполнилось 14 лет со дня создания государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Чувашской Республики. Сегодня эти функции выполняет Управление Росреестра по Чувашской Республике. Многие сотрудники Управления трудятся с самых первых дней образования системы регистрации в Чувашии. С 1998 года по 1 июня 2012 года в республике зарегистрировано свыше одного миллиона семисот семидесяти тысяч (1770173) прав на недвижимое имущество. За 14 лет оформлено более двухсот восьмиде-

сяти четырех тысяч (284434) сделок с недвижимостью (купля-продажа, дарение, аренда и т.д.). В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество содержатся сведения о более семисот сорока девяти тысяч (749 545) объектах (земельные участки, квартиры, индивидуальные жилые дома, нежилые помещения и т.д.). Выдано более одного миллиона четырехсот тридцати двух тысяч (1432095) сведений из ЕГРП. Руководитель Управления Росреестра по Чувашской Республике Екатерина Карпеева, которая в системе регистрации работает с августа 1998 года, отметила, что становление системы регистрации в Чувашии проходило на ее глазах. «Первые годы были очень сложными и тяжелыми: очереди с 4-5 часов утра, отсутствие рабочих мест, кабинетов, элементарного оборудования, ни одного своего компьютера и сотни - тысячи дел за считанные дни.

Рабочее время измерялось не часами, а сутками, но о проблемах никто тогда не говорил – их решали. Все понимали, в каком важном историческом моменте принимают участие. Многие из тех, кто пришел в эту систему в первые годы ее становления, трудятся и сегодня. Могу уверенно заявить, что все они профессионалы с большой буквы. Сегодня Управление Росреестра по Чувашской Республике является одним из самых сильных представителей федеральных органов в республике. В каждом районе Чувашии у нас открыты отделы и пункты приема граждан, внедрены самые современные информационные технологии, в Чебоксарах, Кугеси и Новочебоксарске ведется электронный прием граждан. Сегодня к компетенции Росреестра относятся различные сферы деятельности – это государственная регистрация прав на недвижимость, государственный

земельный контроль, организация государственной кадастровой оценки земель, лицензирование картографической и геодезической деятельности, государственный мониторинг земель (за исключением земель сельхозназначения), контроль за деятельностью СРО арбитражных управляющих и оценщиков. Управлением осуществляется и контроль за качеством работы Кадастровой палаты. У нас обширное поле деятельности, и нам есть к чему стремиться. Мы многого достигли, сумели преодолеть все трудности и препятствия, но впереди у нас новые, интересные, не менее сложные и ответственные задачи, которые нам предстоит решать сообща. Выражаю искреннюю признательность и благодарность каждому, кто работает и работал в этой службе, за кропотливый труд, преданность своему делу. Желаю стабильности, бодрости духа, удачи и благополучия во всем».

АКТУАЛЬНО

В РОСРЕЕСТР БЕЗ ЛИШНИХ ДОКУМЕНТОВ

С 1 июля 2012 года к процессу межведомственного информационного взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти подключаются исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и подведомственные им организации, участвующие в предоставлении государственных и муниципальных услуг.



ект недвижимого имущества расположен в пределах границ земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства.

10. Документ, устанавливающий адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости – решение о присвоении адреса объекту недвижимости.

11. Документ, подтверждающий публикацию сообщения о проведении торгов.

12. Решение о проведении торгов.

13. Протокол о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

14. Паспорт объекта культурного наследия.

15. Иные документы, которые находятся в распоряжении исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций, подведомственных указанным органам власти, за исключением документов личного хранения, указанных в части 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», а также документов, которые в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строи-

тельство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию).

Такие документы (содержащиеся в них сведения) будут запрошены специалистами без Вашего участия в соответствующих органах (организациях) в режиме межведомственного взаимодействия.

Если Вы не желаете воспользоваться указанной возможностью, за Вами сохраняется право самостоятельного предоставления всех необходимых документов в обычном режиме.

При получении Вами любых государственных или муниципальных услуг, предоставляемых исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, указанные органы, а также подведомственные им организации в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» не вправе требовать от Вас предоставления выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) либо сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Сведения, содержащиеся в ЕГРП или ГКН, самостоятельно запрашиваются указанными органами, подведомственными им организациями у Росреестра по каналам межведомственного взаимодействия.

Информацию о порядке межведомственного взаимодействия Вы можете уточнить у наших специалистов по телефонам горячей линии, которые указаны на сайте Управления www.to21.gosreestr.ru, раздел «Регистрация прав» – «Межведомственное информационное взаимодействие».

НОВОСТИ

УЧАСТИЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ЧР В МОЛОДЕЖНОМ ФОРУМЕ «МОЛГОРОД-2012»



В июне в Чувашской Республике был проведен Межрегиональный молодежный образовательный форум «МолГород-2012». Это уже четвертый ежегодный образовательный палаточный лагерь, который представляет собой «идеальную модель» города молодых со своими улицами, скверами и площадями, названными по направлениям деятельности молодежных общественных организаций, объединений и творческих коллективов. В этом году в Чувашию приехали 1500 участников из всего Приволжского федерального округа. Форум состоял из образовательной, научной, спортивно-туристической, культурно-развлекательной и других программ. В рамках программ форума молодые люди приобрели навыки и знания в области политики, государственного и муниципального управления, экономики и развития городского (районного) хозяйства, предпринимательства и инноваций, общественных компаний, массовых акций и гражданских инициатив. В «МолГороде-2012» прошло более 100 различных семинаров, тренингов и мастер-классов под руководством около 200 экспертов топ-уровня (генеральные директора крупных и малых предприятий, депутаты всех уровней, представители министерств и администраций, психологи, политологи и IT-разработчики).

Встретились с молодыми дарованиями и заместитель руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Евгений Дубов, а также начальник отдела геодезии и картографии Сергей Васюков. В рамках образовательной площадки «IT прорыв» Евгений Дубов ознакомил участников молодежного проекта с информационными ресурсами Управления. Он наглядно продемонстрировал электронные услуги Росреестра: возможность получения сведений о недвижимости через Интернет, запись на прием, получение справочной информации и функциональность публичной кадастровой карты. Сергей Васюков заинтересовал молодых людей информацией о формировании инфраструктуры пространственных данных (ИПД) на территории Чувашии. По его словам, в нашей республике многие структуры имеют цифровые данные, наложенные на географические карты, но все они разрознены и не всегда достоверны. Сейчас стоит задача собрать все эти сведения в один информационный ресурс. В перспективе ИПД будет представлять собой электронную карту, на которой слоями будет размещена справочная информация различных ведомств в разрезе городов и районов республики. Например, Минздрав даст цифры о разных заболеваниях, МВД – о состоянии преступности и т.д. Сергей Владимирович отметил, что создание и поддержание в актуальном состоянии ИПД даст органам власти и местного самоуправления республики достоверную информацию обо всех аспектах хозяйственной и организационной деятельности субъекта, что очень удобно. Обычным гражданам эта информационная база тоже может быть полезна и интересна.

ОСОБЕННОСТИ РАСПОРЯЖЕНИЯ МАТЕРИНСКИМ КАПИТАЛОМ



Закон о материнском капитале действует в стране с 1 января 2007 года. За это время отделением Пенсионного фонда России по Чувашской Республике выдано 36658 сертификатов на материнский (семейный) капитал. Большинство из счастливых обладателей сертификата используют его на улучшение жилищных условий. К сожалению, на практике встречаются случаи незаконного их обналичивания, или когда фактически жилищные условия не улучшены, а сделка совершена формально. О том, какие необходимо учитывать требования закона при использовании средств материнского капитала на покупку жилья или погашение ипотечного кредита, рассказывали семьям на консультационном часе. Организовали эту встречу отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по ЧР – Чувашии на XIX Межрегиональной выставке «Регионы – сотрудничество без границ». В мероприятии приняли участие представители Минздравсоцразвития ЧР, Управления образования администрации города Чебоксары и кредитных организаций. Управление Росреестра по ЧР представляла государственный регистратор Наталья Павлова. Наталья Павлова напомнила, что, согласно закону, жилое помещение, приобретенное с использованием материнского капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей, то есть того, благодаря кому семья получила сертификат) с определением размера долей по соглашению. «Можно, конечно, оформить квартиру не в общую собственность всей семьи, а в собственность мамы или папы, но в этом случае покупатель подписывает нотариально засвидетельствованное письменное обязательство оформить в последующем приобретенное жилое помещение в общую собственность всех членов семьи. Действующим законодательством на такое переоформление установлено 6 месяцев после перечисления Пенсионным фондом РФ средств капитала. В случае приобретения по договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа – в течение 6 месяцев после внесения последнего платежа, завершающего оплату стоимости в полном размере», – рассказала Наталья Владимировна. Она также сообщила, что не все торопятся выполнить это условие. «Был случай, когда к нам обратилась супружеская пара с двумя детьми для оформления двух сделок – продажа квартиры и покупка жилого дома. При изучении документов на их квартиру выяснилось, что куплена она была на средства материнского капитала. Оформлена на маму. Есть обязательство

переоформить в общую собственность. Но обязательство не выполнено. Пришлось приостановить регистрацию. А семье в срочном порядке оформлять квартиру на всех и только потом заняться ее продажей. Сколько времени потеряли зря, покупатель квартиры и продавец дома не захотели ждать, пришлось искать других. А ведь этих проблем можно было избежать и спокойно оформить все в течение 6 месяцев», – поделилась Наталья Павлова. Представители Пенсионного фонда в свою очередь рассказали, что семья из восьми человек в Мариинско-Посадском районе взяла заем на приобретение жилого дома общей площадью 11,46 кв.м, не отвечающего установленным санитарным нормам. Случаи незаконных сделок с недвижимостью были выявлены в Комсомольском, Урмарском, Цивильском, Алатырском районах. Такие дела передаются в правоохранительные органы, прокуратуру, Пенсионный фонд сам обращается с исками в суд. Перечисление средств материнского капитала в этих случаях приостанавливается. Хотелось бы обратить внимание, что законом не допускается покупка жилья на средства материнского капитала у близких родственников. То есть семья не может купить долю в квартире у своих бабушек и дедушек или братьев и сестер. Вопрос о родстве между участниками сделки выясняется сразу на приеме документов. Встречаются случаи прямого обналичивания средств материнского капитала. «Как-то к нам в Управление семья подала документы на покупку жилого дома, а сразу после перечисления денег из Пенсионного фонда договор расторгли. Мы заподозрили мошенничество. И не зря. В этих случаях мы сразу сообщаем в правоохранительные органы и Пенсионный фонд. Следует критически относиться и к предложениям распоряжения средствами материнского капитала путем безналичного их перечисления в кредитный кооператив, которые обещают предоставить по договору займа денежные средства на покупку жилья», – сообщила госрегистратор. «Напомните, что не стоит участвовать в сомнительных схемах, предлагаемых посредниками. Прежде всего потому, что владелец сертификата на материнский капитал тоже может быть привлечен к уголовной ответственности как соучастник преступления. К тому же ему из собственных средств придется оплачивать услуги организации, предоставившей заем. А за свои услуги такие фирмы требуют немалую комиссию – десятки тысяч рублей. Эти средства разумнее использовать по их прямому назначению: на образование ребенка, на хорошее жилье», – подытожили представители ПФР.

ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ

ДОСУДЕБНОЕ ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Зачастую гражданам тяжело разобраться в тонкостях судопроизводства, и поскольку от грамотно составленного заявления зависит исход всего дела, чаще всего решения по делам об оспаривании кадастровой стоимости принимаются не в пользу заявителей. В настоящее время у граждан и юридических лиц появляется реальная возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в специальных комиссиях, создаваемых при Управлениях Росреестра. В состав комиссии в Чувашии войдут представители Управления Росреестра по Чувашской Республике, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике – Чувашии, Минимущества Чувашии и Национального совета по оценочной деятельности. В данной Комиссии (после принятия Росреестром приказа о ее создании) можно будет пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости как земельных участков, так и объектов капитального строительства, оценка которых запланирована на второе полугодие 2012 года. Хочется отметить, что порядок рассмотрения в комиссии для заявителя достаточно прост. Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости всего два:

1) недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, например местоположение, вид разрешенного использования, площадь, значение ценообразующих факторов стоимости, отнесение объектов недвижимости к группе и другие;

2) установление в отношении земельного участка рыночной стоимости на дату проведения оценки. При этом при определении рыночной стоимости учитываются индивидуальные особенности земельного участка, например рельеф, конфигурация и другие. Так, нахождение земельного участка на склоне оврага может повлиять на уменьшение стоимости участка.

С заявлением в комиссию могут обратиться физические и юридические лица в случаях, если результаты кадастровой оценки затрагивают его права и обязанности, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности. В ряде регионов, где Комиссии уже существуют, заявители активно пользуются своим правом на пересмотр результатов оценки. Вместе с тем необходимо помнить, что результаты государственной кадастровой оценки могут быть пересмотрены в Комиссии только в течение шести месяцев с даты внесения результатов в государственный кадастр недвижимости. Если говорить о документах, прилагаемых к заявлению, то обязательными являются:

- кадастровый паспорт;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок (если заявление подается лицом, обладающим правом на участок);
- отчет об определении рыночной стоимости (если заявление подается на основании установления в отношении земельного участка рыночной стоимости). При этом необходимо помнить, что отчет должен быть составлен по состоянию на дату проведения его оценки.

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет об оценке рыночной стоимости (если рыночная стоимость участка отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения). Соответственно, если этот порог не превышен, предоставление экспертного заключения не требуется.

По желанию заявителя к заявлению могут быть приложены иные документы. В случае если к заявлению не приложены перечисленные документы, оно не будет

принято к рассмотрению комиссией и будет возвращено заявителю без рассмотрения. В данном случае заявитель не теряет право на повторное обращение в Комиссию и сможет обратиться, приложив недостающие документы. Если заявителем пропущен шестимесячный срок для подачи заявления в комиссию или ранее в отношении объекта недвижимости, указанного в таком заявлении, комиссией было принято решение об определении его кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, оно не принимается к рассмотрению, о чем заявитель будет письменно уведомлен. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты поступления. При этом решения комиссии могут быть обжалованы заявителем в суде. В целях обеспечения открытости работы Комиссии информация, касающаяся деятельности Комиссии, в том числе график заседаний, протоколы, а также обобщенная информация о принимаемых решениях будет размещаться на официальном сайте Управления www.to21.rosreestr.ru. Между тем необходимо отметить, что возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости распространяется только на оценку, которая проведена не ранее 2011 года. На сегодняшний день в нашей республике по новому порядку можно обжаловать оценку земель сельскохозяйственного назначения, проведенную в 2011 году. В настоящее время на территории Чувашской Республики проводятся работы по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, которую планируется завершить к концу года. Сведения о кадастровой стоимости земельного участка можно получить бесплатно в виде справки, обратившись в Кадастровую палату или воспользовавшись возможностями публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра.

ПРОФЕССИОНАЛЬНО

МЕЖЕВОЙ ПЛАН В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Приказом Минэкономразвития России от 25 января 2012 № 32 изменена форма межевого плана и требования к его подготовке, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 (далее – Требования). Одним из существенных нововведений к требованиям при подготовке межевого плана является необходимость обязательного предоставления в орган кадастрового учета с 1 июля 2012 года межевого плана в электронной форме. В соответствии с новой редакцией пункта 16 Требований, если заявление о кадастровом учете предоставляется в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Чувашской Республике – Чувашии в электронном виде, межевой план также должен быть подготовлен в форме электронного документа. Если заявление будет подано в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, межевой план должен быть оформлен в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе. При этом межевой план, подготовленный в

электронной форме, оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих и контроль предоставленных данных. Однако следует помнить, что XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие с момента размещения на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru). Дополнены случаи, когда межевой план оформляется в виде одного документа, в частности, при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ. Раньше при уточнении



границ необходимо было предоставлять еще и межевые планы по соседним участкам. Теперь этого делать не придется. Реквизиты документов, содержащих сведения о правообладателях смежных земельных участков, вносятся в соответствующие разделы межевого плана только в случае отсутствия таких сведений в государственном кадастре недвижимости.

Окончание на стр. 3

Начало на стр. 2

Кроме того, в случае если категория земель по участку не известна, в межевом плане можно будет ставить прочерк, указанное не будет являться причиной отказа в кадастровом учете. В разделе «Заключение кадастрового инженера» помимо ранее предусмотренных сведений кадастровому инженеру необходимо также отражать обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, а также реквизиты документов, определяющих требования к предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков соответствующего вида разрешенного использования. При наличии большого числа лиц на стороне заказчика кадастровых работ на титульном листе межевого плана указываются сведения только об одном из таких лиц, а сведения об остальных лицах приводятся на дополнительном листе. При этом титульный лист заверяется только подписью лица, сведения о котором приведены на титульном листе межевого плана. Документы, на основании которых был подготовлен межевой план, а также копии таких документов в состав приложения не включаются. Требование о необходимости заверения кадастровым инженером копий документов, включаемых в состав приложения к межевому плану, исключено. В случае согласования границ земельного участка в индивидуальном порядке в графе «Способ и дата извещения» акта согласования необходимо указать «Согласовано в индивидуальном порядке». Также изменения текстовой части межевого плана коснулись порядка оформления протокола образования земельных участков в результате перераспределения и указания видов кадастровых работ на титульном листе межевого плана. С 1 июля 2012 года в приложение к межевому плану,

подготовленному в результате кадастровых работ по образованию земельных участков, согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование из них земельных участков не включается. Если ранее при описании местоположения земельного участка, расположенного в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения допустимым было указание только наименования такого объединения, то сейчас в межевом плане необходимо будет указывать также номер земельного участка, присвоенный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устоявшимся распределением земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Внесенными изменениями установлено, что в случае применения при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода определения координат характерных точек границ земельных участков, сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана и системе координат, не заполняются, в соответствующих графах ставится прочерк, при этом раздел «Схема геодезических построений», как и в других случаях, при которых для определения координат характерных точек границ земельного участка не требуется проводить

измерения, не включается в состав межевого плана. В случае использования для определения координат характерных точек границ земельного участка метода спутниковых геодезических измерений (определений) в разделе «Схема геодезических построений» должно быть схематичное изображение объекта кадастровых работ, пункт расположения базовой станции и расстояние от базовой станции до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ. Существенные изменения



касаются порядка подготовки межевого плана при выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Пункт 24 Требований приведен в соответствие с требованиями Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте), касающимися нового порядка выдела земельных участков в счет доли (долей) из земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, при

выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается на основе:

1) проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (когда выдел производится на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

2) проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Вместе с тем межевой план в отношении земельного участка, выдел которого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения произведен до 1 июля 2011 года, подготавливается на основании документов, предусмотренных Законом об обороте в редакции, действовавшей на момент такого выдела. Требования к подготовке

межевого плана дополнены самостоятельным разделом V, которым установлены особенности подготовки межевого плана в отношении земельных участков, занятых линейными (и подобными) сооружениями. Введенными изменениями упрощается подготовка документов для формирования участков под линейными объектами. По действующему закону требуется, чтобы к каждому из них был обеспечен доступ через земли общего пользования либо был оформлен сервитут. Вместе с тем проложить дорогу к каждому столбу просто невозможно. По новым правилам наличия охранной зоны (земли под линиями электропередач в нее, как правило, входят) будет достаточно, чтобы считать, что доступ к участку есть. Внесенные поправки упрощают проведение кадастровых работ в отношении таких объектов. Форма межевого плана, в отличие от требований к его подготовке, не претерпела значительных изменений. Допущенная смысловая ошибка в части указания названия графы «6» в сведениях о характерных точках границы уточняемого земельного участка исправлена, вместо нормативной точности определения координат характерных точек границы указана среднеквадратическая погрешность положения характерной точки, рассчитываемая кадастровым инженером. В соответствующих графах межевого плана определены виды объектов недвижимости, расположенные на земельных участках, в сведениях о местоположении границ частей измененных земельных участков и уточняемых земельных участков введено описание закрепления точек границ. Межевые планы, оформленные в соответствии с требованиями, действовавшими до вступления в силу приказа Минэкономразвития России от 25 января 2012 г. № 32, могут подаваться для осуществления государственного кадастрового учета до 1 июля 2012 года.

ДОЛЯ В КВАРТИРЕ. КОМУ И КАК ЕЕ ПРОДАТЬ?

Все чаще в газетной колонке объявлений «Продам жилье» можно встретить текст такого содержания: «Продам комнату в 3-х комнатной квартире». Такая сделка требует соблюдения определенных норм закона, и их игнорирование, незнание или намеренное невыполнение приведет к препятствиям на стадии государственной регистрации. Трехкомнатная квартира Петровых была оформлена на всех членов семьи. Мама, папа и трое сыновей. После женитьбы старшего Алексея невестка поселилась в их квартире. Но жизнь в большом семействе не заладилась. Молодая семья решила уехать в другой город и начать отдельную жизнь в своей квартире. Первоначальный взнос на новое жилье планировали получить с продажи доли Алексея в трехкомнатной квартире. Алексей быстро нашел покупателя среди своих давних знакомых. Получил деньги и обратился вместе с приятелем за государственной регистрацией сделки в Росреестр. Однако сделку приостановили из-за существенных нарушений. Каких? Разберем все по порядку.

Первое: Алексей нарушил требования законодательства при продаже доли постороннему лицу. **Если вы продаете долю в квартире, то вы обязаны предложить сначала купить ее всем сосособствен-**

никам этого жилья. Они имеют право преимущественной покупки. То есть Алексей в первую очередь должен был предложить маме, папе и двум братьям купить у него долю в квартире. Цена и условия покупки не должны отличаться от тех, на которых он предлагал купить своему приятелю.

Второе: Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу.

Алексей должен документально подтвердить, что он предупредил всех сосособственников о своем желании продать долю, например, отправив об этом извещение почтой или через нотариуса. Доказательством извещения могут стать, например, ответы сосособственников на данное извещение, свидетельство нотариуса о передаче участникам долевой собственности заявления продавца.

Третье: Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимость в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В случае с Алексеем родители и братья отказались от права покупки, о чем предоставили нотариально заверенный документ, отказ

можно оформить и в Управлении Росреестра по ЧР. Только после предоставления этой бумаги регистрации сделки возобновили и доля в квартире была благополучно продана. Если бы кто-то из родных Алексея дал согласие на покупку его доли, то Алексею пришлось бы ждать целый месяц. За это время тот, кто захотел купить такую долю, должен был оформить с Алексеем договор купли-продажи и подать соответствующие документы в Управление Росреестра по ЧР. Документы можно подать и в Кадастровую палату. Многие в такой ситуации могут подумать, что раз они согласились купить долю, то продавец будет ждать его вечно и продать другому никогда не сможет. Это ошибочное предположение. Через месяц, если не предприняты какие-то шаги (оформление договора купли-продажи или отказ от покупки), владелец доли может смело продать ее постороннему лицу. И сделка будет зарегистрирована.

Стоит запомнить, что если преимущественное право покупки было нарушено, то другой участник общей собственности вправе выйти с иском в суд о переводе на себя прав и обязанностей покупателя по заключенному с посторонним договором купли-продажи. С таким иском можно обратиться только в течение 3-х месяцев.

Ниже мы предлагаем ознакомиться с перечнем документов, необходимых для государственной регистрации договора купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру:

1) **Заявления о государственной регистрации** (в оригиналах):

- **права продавца** (при отсутствии такой регистрации в ЕГРП);

- **договора и перехода права** (предоставляет продавец);

- **договора и права** (предоставляет покупатель).

2) **Документ об уплате государственной пошлины.**

3) **Документ, удостоверяющий личность** (например, паспорт).

4) **Правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности продавца** (договор о приобретении жилого помещения, зарегистрированный в БТИ, справка о выплате пая, свидетельство о праве на наследство, решение суда и т.д.).

5) **Кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества** (не требуется, если ранее уже предоставлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов).

6) **Договор купли-продажи** – подлинники в количестве, равном числу сторон договора, и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов, если договор совершен в простой письменной форме.

7) **Передаточный акт** (при наличии).

8) **Справка о лицах, проживающих в жилом помещении**, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (выписка из лицевого счета).

9) **Документы, подтверждающие, что продавец доли извещал в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее** (заявление, направленное по почте с заказным уведомлением), либо документы, подтверждающие отказ собственников от преимущественного права покупки доли (при продаже постороннему лицу).

10) **Нотариальное удостоверение согласия другого супруга на заключение договора** либо документ, свидетельствующий о том, что отчуждаемый (приобретаемый) объект недвижимости не находится (не поступает) в совместной собственности супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов).

11) **В случаях, предусмотренных законодательством РФ, на государственную регистрацию предоставляются и иные документы.**

ВОПРОС-ОТВЕТ

Вопрос: Я поставила земельный участок на кадастровый учет в 2009 году, однако сейчас, как мне сказали, мой участок снят с кадастрового учета. Почему это произошло и что мне теперь делать? Михайлова О.К., Моргаушский район

Отвечает директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по ЧР – Чувашии Игорь Татур: Право собственности или аренды на земельный участок возникает с момента государственной регистрации соответствующего права. Однако до обращения в регистрирующий орган – Управление Росреестра по ЧР правообладателю земельного участка необходимо поставить его на кадастровый учет. Эта процедура сопряжена с проведением кадастровых работ (межеванием) земельного

участка и определением его площади и точных границ. Но на практике есть землепользователи, которые, поставив участок на кадастровый учет, по каким-либо причинам не регистрируют свое право на него.

Для того чтобы упростить оформление документов, Управление Росреестра по ЧР совместно с Кадастровой палатой с июля 2011 года осуществляют прием документов по принципу «Кадастр – Регистрация» – одновременный прием документов для осуществления кадастрового учета земельного участка и регистрации права на него. Если владельцы земельных участков еще не зарегистрировали свое право в Едином государственном реестре прав, то им необходимо сделать это. Иначе, согласно действующему за-

конодательству, через 2 года после постановления земельного участка на кадастровый учет и присвоения кадастрового номера (при отсутствии зарегистрированного права) земельный участок будет снят с кадастрового учета. То есть участок будет считаться не прошедшим учет, и зарегистрировать права на него без повторения процедуры кадастрового учета не получится. Тем землепользователям, чей участок оказался исключен из государственного кадастра недвижимости, придется заново пройти процедуру постановки участка на кадастровый учет. При повторном кадастровом учете участку будет присвоен новый кадастровый номер, однако связь между новым и старым номерами будет прослеживаться в документах.



На вопросы отвечает начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по ЧР Татьяна Антонова:

Вопрос: Какой документ подтверждает право оценщика на занятие оценочной деятельностью?

Право на осуществление оценочной деятельности подтверждается документом о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков), выданным такой организацией, наличием договора страхования ответственности (страховой полис) и документом об образовании (диплом). Информацию о каждом члене (фамилию, имя, отчество; инфор-

мацию, предназначенную для установления контакта; трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии) саморегулируемая организация обязана разместить на своем официальном сайте в сети Интернет.

Вопрос: Должна ли Кадастровая палата пересчитать кадастровую стоимость земельного участка, если земельный участок согласно действующей редакции Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в настоящее время следует относить в иную группу видов разрешенного использования, чем та, к которой участок был отнесен при проведении последнего тура работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в 2007 году?

При проведении работ по массовой оценке земель населенных пунктов применяются Методические указания, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 (далее – Методические указания), которые ранее предусматривали деление земельных участков для целей оценки на 16 групп видов разрешенного использования. В январе 2011 года в Методические указания были внесены изменения, в частности, выделены в отдельную группу видов разрешенного использования

земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, а земельные участки жилой застройки получили более четкое определение. В связи с этим в настоящее время земельные участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, подразделяются на 17 видов разрешенного использования. Поскольку акты гражданского законодательства не имеют обратной силы, они применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие, если иное не предусмотрено законом. Изменения 2011 года не распространяются на результаты определения кадастровой стоимости земельных участков 2007 года. Таким образом, Кадастровая палата не должна пересчитывать кадастровую стоимость, даже если в настоящее время участок должен быть отнесен к иной группе видов разрешенного использования. Между тем кадастровая стоимость земельного участка будет пересчитана Кадастровой палатой в случае, если изменится категория земель, вид разрешенного использования или площадь участка.

Вопрос: На какую дату устанавливается кадастровая стоимость при проведении государственной кадастровой оценки?

Кадастровая стоимость определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки, которой считается 1 января года проведения работ. Например, на территории Чувашской Республики в 2011 году проводились работы по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых установлена на 01.01.2011.

Вопрос: Можно ли пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка, утвержденную постановлением Кабинета Министров ЧР от 23.01.2008 №12 в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

В Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости можно оспорить оценку, проведенную начиная с 25 сентября 2011 года. Государственную кадастровую оценку земель, проведенную до указанной даты, можно оспорить только в судебном порядке. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости земельных участков, утвержденные постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 23.01.2008 № 12, оспорить через комиссию нельзя. В настоящее время на территории Чувашской Республики можно оспорить только кадастровую стоимость земель сельскохозяй-

ственного назначения, утвержденную постановлением Кабинета Министров от 31.12.2011 № 665.

Вопрос: Должна ли совпадать кадастровая и рыночная стоимость одного и того же земельного участка?

Кадастровая стоимость земельных участков в соответствии с действующим законодательством определяется методами массовой оценки. При проведении массовой оценки земельных участков такие участки группируются на основе схожести характеристик. Между тем при определении кадастровой стоимости в рамках массовой оценки не учитываются специфические характеристики земельного участка, что и может вызвать несоответствие кадастровой стоимости и рыночной стоимости одного и того же земельного участка. При этом определение кадастровой стоимости основывается на анализе рыночной информации о земельных участках. В соответствии с законодательством государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет. При этом рынок динамичен, и ценовая ситуация меняется постоянно. Поэтому изменение цен на земельные участки на открытом рынке повлечет несоответствие рыночной и кадастровой стоимости, в связи с чем кадастровая и рыночная стоимость могут не совпадать.



Вопрос: В каких случаях требуется одобрение органов управления на совершение юридическим лицом сделок с недвижимым имуществом? Директор предприятия – Аксаев Д.Г., г. Канаш

Отвечает начальник отдела правового обеспечения Управ-

ления Росреестра по ЧР Татьяна Захарова: При совершении юридическими лицами (обществами с ограниченной ответственностью, акционерными обществами, унитарными предприятиями, бюджетными и автономными учреждениями) сделок, направленных на распоряжение (приобретение) недвижимым имуществом, требуется их одобрение органами управления юридического лица, если такая сделка является для него крупной. Крупной сделкой может быть одна или несколько взаимосвязанных сделок по приобретению, отчуждению или возможностью отчуждения (купля-продажа, мена, уступка права требования, кредит, залог) юридическим лицом имущества, стоимость которого превышает установленный законом предел (ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 78 Федерального

закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», ст. 23 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»). Нередко несоблюдение порядка одобрения крупных сделок является основанием признания их недействительными. При этом один из ключевых вопросов – определение критериев «крупности» сделки, позволяющих сделать однозначный вывод об отнесении сделки к крупной. Из сложившейся на сегодняшний день практики арбитражных судов можно привести следующие примеры сделок, для совершения которых, по мнению судов, не требовалось согласия (одобрения): В случае если уставом общества не предусмотрено одобрение общим собранием сделок по передаче имущества в аренду, сделка по заключению договора аренды недвижимого имущества не может быть признана су-

дом недействительной по причине отсутствия согласования с участниками общества, а также если сдача имущества в аренду является одним из видов хозяйственной деятельности, осуществляемой обществом. В таких случаях суды делают вывод о том, что оспариваемая сделка не относится к категории крупных, так как заключена в процессе обычной хозяйственной деятельности (постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.11.2010 по делу № А06-2634/09, аналогичная позиция в постановлении ФАС Московского округа от 30.09.2008 по делу № А40-3162/08); При определении процентного соотношения суммы совершаемой сделки к балансовой стоимости активов необходимо учитывать сумму всех оборотных и внеоборотных активов, отраженных в балансе общества, включая долги (обязательства) (пункты 2, 3 Информационного письма

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.03.2001 № 62 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением хозяйственными обществами крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность»); При решении вопроса об отнесении спорной сделки к крупной в случае передачи недвижимого имущества по договору об ипотеке следует руководствоваться стоимостью передаваемого имущества, отраженной в балансе общества, а не стоимостью, исчисленной в целях определения суммы предмета залога (залоговая стоимость) (постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2010 по делу № А12-4803/10, оставленное без изменения Постановлением ФАС Поволжского округа от 26.05.2011 и Определением ВАС РФ от 22.09.2011 № ВАС-12382/11).