

# "МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

## Александровского сельского поселения

---

### Февральское занятие в «Школе электронных услуг Росреестра»

Очередное занятие в «Школе электронных услуг Росреестра» Управления Росреестра по Омской области состоялось 21 февраля. В обучении приняли участие представители Администрации города Омска и администраций административных округов города Омска, в функции которых входит представление в орган регистрации прав заявлений от имени застройщиков объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов путем их отправления в электронной форме. Данная функция вменена администрациям с 4 августа 2018 года – с момента вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ.

Руководитель школы Юлия Швецова рассказала представителям органов местного самоуправления о порядке и способах направления заявлений в электронной форме о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости и прилагаемых к ним документов.

Кроме того, на занятии были рассмотрены вопросы, связанные с направлением органом регистрации прав запросов и получением от органов местного самоуправления ответов в порядке межведомственного информационного взаимодействия (СМЭВ) в случаях самостоятельного обращения застройщиков садовых и жилых домов с заявлениями о проведении единой процедуры учета и регистрации прав, а также

рассмотрены требования к формату таких документов, направляемых посредством СМЭВ, в частности, к формату технического плана.

Управление Росреестра напоминает, что цель проекта «Школа электронных услуг Росреестра» заключается в том, чтобы помочь всем желающим разобраться в правовых и технических вопросах электронного взаимодействия с Росреестром, показать преимущества и доступность такого взаимодействия.

Занятия в школе проходят ежемесячно по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56, в 14.00. Предварительная запись осуществляется по адресу электронной почты [11syl@r55.rosreestr.ru](mailto:11syl@r55.rosreestr.ru)

Следующее занятие состоится 15 марта 2019 года.

### ***Коллегия Управления Росреестра по Омской области подвела итоги деятельности за 2018 год***

Расширенное заседание коллегии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области по подведению итогов деятельности за 2018 год, которое вел руководитель Управления Сергей Чаплин, состоялось 20 февраля.

В заседании приняли участие федеральный инспектор по Омской области, представители Законодательного собрания Омской области, министерств Омской области, прокуратуры, Управления Федеральной налоговой службы России по Омской области, территориального управления Росимущества в Омской области, Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Омской области, Омского отделения Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Омского подразделения Департамента Росприроднадзора по Сибирскому федеральному округу, БУ Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, БУ Омской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (МФЦ), Департамента имущественных отношений Администрации города Омска, Общественного совета при Управлении, другие приглашенные.

Как отметил Сергей Чаплин, минувший год был годом новшеств в деятельности Управления. Так, с 1 августа оно перешло на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) посредством Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН). С указанного времени существенно изменен технологический процесс проведения учетно-регистрационных действий. Состоялся переход к применению риск-ориентированного подхода при осуществлении контрольно-надзорной деятельности, что позволяет снижать издержки

юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, оптимизировать трудовые, материальные и финансовые ресурсы.

Рассмотрев и обсудив итоги за 2018 год, коллегия отметила, что деятельность Управления в отчетном периоде была направлена на реализацию основных полномочий в установленных сферах деятельности. Основной целью в решении поставленных перед Управлением задач являлось повышение качества и доступности государственных услуг, упрощение процесса их получения, в том числе в электронном виде, сокращение срока их оказания, совершенствование межведомственного взаимодействия в электронном виде.

Большое внимание уделялось контролю сроков обработки заявлений по учетно-регистрационным действиям и принятию мер по устранению их нарушений в связи с имевшимися сбоями в работе ФГИС ЕГРН в переходный период.

В минувшем году услуги Росреестра предоставлялись в 44 офисах МФЦ. Доля данных услуг, предоставленных Управлением через МФЦ, составила 98 процентов.

Управлением за отчетный период зарегистрировано 373 845 прав, ограничений (обременений) прав, сделок, арестов (запрещений), что на 19 процентов больше объема регистрационных действий, совершенных в 2017 году. Общее количество учетных действий, совершенных при осуществлении государственного кадастрового учета в 2018 году, составило 54 417, что на 2 процента больше показателей 2017 года.

В рамках единой процедуры учетно-регистрационных действий (осуществление кадастрового учета и регистрации прав) в сравнении с 2017 годом совершено на 17 процентов больше (2017 г. – 14 139 действий, 2018 г. – 16 490).

Снижение процентных ставок по ипотечным кредитам явилось одной из причин увеличения (на 46 процентов) количества зарегистрированной ипотеки жилья (2017 г. – 22 332, 2018 г. – 32 498).

Общее количество зарегистрированных прав участников долевого строительства составило 24 177, что на 74 процента превысило показатель 2017 года.

На 36 процентов увеличилось количество экстерриториальных заявлений, поступивших в Управление из других субъектов Российской Федерации (2017 г. – 204 заявления, 2018 г. – 277).

За прошедший год в Управление поступило 10 179 запросов о предоставлении сведений из ЕГРН (выдача справок о содержании правоустанавливающих документов, копий документов), 22 процента из них – в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В рамках межведомственного информационного взаимодействия с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления Омской области в целях реализации норм Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления

государственных и муниципальных услуг» с начала года с использованием федеральной и региональной системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) специалистами Управления направлено 43 686 запросов, получено 32 911 ответов. Количество выполненных запросов составило 75 процентов.

В 2018 году Управлением была продолжена работа по предоставлению государственных услуг Росреестра в электронной форме. В сравнении с 2017 годом, в минувшем году количество поданных в электронной форме заявлений о регистрации прав выросло на 72 процента (29 703), о проведении кадастрового учета – на 75 процентов (5 310), и в 3,5 раза увеличилось число заявлений о проведении единой процедуры кадастрового учета и регистрации прав (1682). Потребителями электронных услуг Росреестра, в основном, являются нотариусы, органы государственной власти и местного самоуправления, а также банки. Традиционно большое количество обращений в электронном виде поступает от ПАО «Сбербанк России».

Ряд застройщиков Омской области начали представлять в электронной форме заявления о регистрации договоров долевого участия в строительстве и прав на квартиры во вновь созданных многоквартирных домах.

Все более активно граждане стали прибегать при оформлении недвижимого имущества к услугам нотариусов. На 80 процентов возросло количество поданных в орган регистрации прав заявлений нотариусами (2017 г. – 5 648 заявлений, 2018 г. – 10151).

Доля услуг, предоставленных органам государственной власти и местного самоуправления в электронном виде, в общем количестве предоставленных услуг составила: 43 процента – по государственной регистрации прав (2017 г. – 19 процентов); 72 процента – государственному кадастровому учету (2017 г. – 34 процента).

Ещё одним новшеством минувшего года является вступление в силу 4 августа Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ, в соответствии с которым органам государственной власти и местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, предоставлено право на подачу заявлений в орган регистрации прав об одновременном проведении государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета в электронном виде.

С момента вступления данного закона в силу органами местного самоуправления Омской области в орган регистрации прав направлено 127 заявлений о проведении единой процедуры в отношении объектов ИЖС.

Коллегия заслушала выступления об итогах работы по направлениям деятельности, признала работу Управления удовлетворительной, приняла соответствующее решение, акцентирующее внимание на необходимости в 2019 году эффективной реализации задач, поставленных Росреестром.

**Судебная практика по делам об оспаривании действий  
(бездействия) Управления Росреестра по Омской области по  
государственной регистрации прав и государственному кадастровому  
учету за 2018 год. Аналитический обзор**

В результате активной хозяйственной деятельности в различных сферах продолжает увеличиваться количество спорных моментов и конфликтных ситуаций между участниками гражданского оборота, для разрешения многих из них требуется обращение в судебные органы. Из-за сложностей судебно-правовой системы и постоянного обновления действующего законодательства защита интересов предполагает профессиональное представительство в гражданском судопроизводстве.

Судебная практика в Управлении Росреестра по Омской области (далее – Управление) складывается по основным направлениям деятельности, в том числе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственному кадастровому учету.

Согласно имеющимся в Управлении данным общее количество судебных споров с участием Управления по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в 2018 году составило 4 292 судебных разбирательства, что немногим больше цифры 2017 года – 4 217. Подавляющее большинство рассматривалось по правилам искового судопроизводства, с привлечением Управления к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета иска.

Предметами судебных споров по вопросу государственной регистрации прав на недвижимое имущество в минувшем году (3 898) явились:

- иски о признании прав;
- установление фактов принадлежности документов;
- оспаривание прав, оспаривание сделок, истребование из чужого незаконного владения, о сносе самовольно возведенных построек;
- требования о регистрации прекращения, перехода, возникновения прав при уклонении одной из сторон;
- обжалование действий (бездействия) Управления.

Более детально хотелось бы рассмотреть результаты судебной практики Управления по делам об оспаривании действий (бездействия) Управления в 2018 году.

В указанном периоде в судебном порядке рассматривалось 90 заявлений об оспаривании решений, действий (бездействия) Управления, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество (2017 г. – 150), с учетом перешедших из предыдущего периода – 23 (2017 г. – 35).

На конец отчетного периода рассмотрено 70 дел (2017 г. – 127), из них: – требования удовлетворены – 15 дел (2017 г. – 42);

–отказано в удовлетворении – 48 дел (2017 г. – 62);  
– оставлены без рассмотрения либо производство по делу прекращено – 7 дел (2017 г. – 23).

Общее количество обжалованных отказов в государственной регистрации составило 31 (2017 г. – 81), признано незаконными – 7 (2017 г. – 24), законными – 13 (2017 г. – 42), по 4 делам производство прекращено либо дела оставлены без рассмотрения (2017 г. – 9), находятся в производстве 7 дел (2017 г. – 6).

Общее количество обжалованных приостановлений государственной регистрации составило 37 (2017 г. – 51), признано незаконными – 5 (2017 г. – 14), законными – 23 (2017 г. – 14), по 3 делам производство по делу прекращено (2017 г. – 12), на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 6 дел (2017 г. – 11).

Общее количество обжалованных иных действий – 22 (2017 г. – 16), признано незаконными – 3 (2017 г. – 3), законными – 12 (2017 г. – 5), на конец отчетного периода не рассмотрено 7 дел.

Возврат документов без государственной регистрации в 2018 году не оспаривался.

Сумма денежных средств, подлежащих выплате на основании вступивших в законную силу судебных актов, по вышеуказанной категории дел – 234 400 рублей (2017 г. – 774 786,3), из них 128 100 рублей – государственная пошлина по делам об оспаривании решений, действий Управления (2017 г. – 89 400), 100 000 рублей взысканы в качестве судебных расходов по делам об оспаривании действий (оплата услуг представителя) (2017 г. – 685 386,3).

Сумма денежных средств, заявленная истцами (заявителями) ко взысканию с Управления, но не взысканная судами, составила 142 600 рублей.

Сравнительный анализ вышеуказанных статистических данных и аналогичных показателей 2017 года показывает незначительное уменьшение общего количества судебных дел, к участию в которых привлекалось Управление (на 7,5 процента), а также значительное снижение количества дел об обжаловании действий (бездействия) Управления (на 66 процентов).

По отношению к общему количеству рассматриваемых дел об обжаловании решений, действий (бездействия) Управления количество решений, вынесенных не в пользу Управления, составляет 35 процентов, в то время как аналогичный показатель 2017 года составил 42 процента. При этом процентное соотношение решений, вынесенных судами в пользу Управления, по отношению к общему количеству дел об обжаловании составляет 53 процента, в 2017 году аналогичный показатель составил лишь 41 процент. Соответственно, количество судебных решений, вынесенных не в пользу Управления, снизилось также как и общее количество оспариваемых решений, действий (бездействия) Управления. Данная статистика явилась результатом постоянной и объемной работы созданной при Управлении

рабочей группы по снижению количества приостановлений и отказов в регистрационно-учетной сфере.

Основными причинами, приведшими к признанию в судебном порядке незаконными решений и действий (бездействия) Управления, явились отсутствие единообразного толкования и применения норм действующего законодательства, а также единой правоприменительной практики по ряду вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом формирование судебной практики по спорным вопросам в некоторых случаях шло по нескольким аналогичным делам, что нельзя поставить в зависимость от волеизъявления сотрудников Управления.

Из всего объема дел по оспариванию решений, действий (бездействия) Управления можно выделить следующую категорию дел. В судах общей юрисдикции по-прежнему рассматриваются административные иски, связанные с признанием незаконными решений о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и/или регистрации права на части жилого дома/жилых помещений в индивидуальном жилом доме, права на которые признаны на основании судебного акта о разделе жилого дома. Суды признают незаконными решения государственных регистраторов, несмотря на прямой запрет в Законе № 218-ФЗ в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении помещений (частей индивидуального жилого дома, квартир) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства), исходя из обязательного характера судебного акта для исполнения, в т.ч. органами исполнительной власти.

В основном отказы в государственной регистрации были обоснованы неполнотой представляемых заявителями на государственную регистрацию документов, а также несоответствием представленных документов по форме и содержанию действующему законодательству.

В 2018 году Управление было привлечено к участию в 304 судебных разбирательствах по вопросам кадастрового учета (2017 г. – 259).

Предметом судебных споров с участием Управления по вопросам кадастрового учета объектов недвижимого имущества в 2018 году явились:

- признание недействительными результатов межевания;
- установление границ земельных участков;
- постановка (снятие) объектов недвижимого имущества на кадастровый учет;
- исправление кадастровых (реестровых) ошибок;
- обжалование решений, действий (бездействия) Управления.

В рамках оспаривания решений, действий (бездействия) Управления за отчетный период рассматривалось 62 дела (2017 г. – 64).

На конец отчетного периода рассмотрено 51 дело, из них:

- признаны незаконными: 2 решения по отказу в осуществлении государственного кадастрового учета;
- отказано в удовлетворении по 34 делам, из них: отказы – 13, приостановки – 7, иные действия – 14;

–по 15 делам вынесены решения об оставлении без рассмотрения либо о прекращении производства по делу (отказы – 6; приостановки – 6; иные действия – 3).

Не рассмотрено на конец отчетного периода 11 дел (отказы – 4, приостановки – 1, иные действия – 6).

По сравнению с 2017 годом общее количество дел по данной категории возросло на 17 процентов. Количество дел по оспариванию решений, действий (бездействия) практически не изменилось, с учетом того, что в 2017 году еще рассматривались дела по оспариванию решений, действий (бездействия) филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, выносимые в 2016 году. При этом значительно уменьшилось количество признанных незаконными решений, действий (бездействия) Управления. По отношению к общему количеству дел об оспаривании решений, действий (бездействия) количество дел, вынесенных не в пользу Управления, составляет 3 процента, в то время как за 2017 год данный показатель составил 7 процентов.

Причинами, приведшими к признанию в судебном порядке незаконными решений Управления по учетному направлению, как и при рассмотрении дел по государственной регистрации прав, явились отсутствие единообразного толкования, применения норм действующего законодательства, а также единой правоприменительной практики.

Сумма денежных средств, подлежащих выплате на основании вступивших в законную силу судебных актов по данной категории дел – 113 300 рублей (судебные расходы на оплату услуг представителя).

Сумма денежных средств, предъявленная ко взысканию с Управления, но не взысканная судами, за рассматриваемый период составила 39 100 рублей.

**Ольга Широченкова,**  
**начальник отдела правового**  
**обеспечения, по контролю (надзору) в сфере СРО**  
**Управления Росреестра по Омской области.**

### **Порядок оформления прав на садовые дома**

В России изменён порядок строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов. С 4 августа 2018 года введен единый – уведомительный – порядок строительства, реконструкции и оформления права собственности в садоводческих некоммерческих товариществах и населенных пунктах.

С 4 августа 2018 года для возведения жилого дома на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства, расположенных в границах населённого пункта (ЛПХ), получение разрешения на



строительство/реконструкцию больше не требуется. Для объектов индивидуального жилищного строительства, созданных на вышеуказанных землях и для создания садового дома, жилого дома на садовом земельном участке установлена обязанность для правообладателей земельных участков: уведомить о планируемом строительстве/реконструкции жилого или садового дома, а также – об окончании строительства/реконструкции жилого или садового дома. Ввод в эксплуатацию жилых домов, садовых домов больше не требуется.

Уведомительный порядок возведения жилых и садовых домов установлен вступившим в силу Федеральным Законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ).

Законом предусмотрены переходные положения.

До 01.03.2019 в отношении жилых строений и жилых домов, созданных на садовых и дачных земельных участках, допускается осуществлять кадастровый учёт и государственную регистрацию прав без направления уведомлений о планируемом строительстве и уведомлении об окончании строительства. Поэтому, чтобы садовые, жилые дома, созданные на садовых, дачных участках, не стали самовольными постройками, собственники в праве до 1 марта 2019 года оформить права собственности на такие объекты без уведомительного порядка.

Рассмотрим две ситуации: когда садовый дом на садовом земельном участке уже построен, и когда его строительство начато и ещё не окончено.

В случае если садовый дом уже построен, то собственник вправе до 1 марта 2019 года оформить права собственности на такой садовый дом на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана, подготовленного на основании декларации объекта недвижимости.

Для подготовки технического плана необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](#) договора подряда на выполнение кадастровых работ. Сроки выполнения кадастровых работ устанавливаются данным договором подряда по соглашению сторон.

В результате кадастровых работ обеспечивается подготовка технического плана, необходимого для осуществления органом регистрации прав постановки на кадастровый учёт и государственной регистрации прав объекта недвижимости. После изготовления и получения на руки технического плана в электронной форме (на диске) необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный садовый дом.

Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного участка). Сделать это можно несколькими способами: лично – через МФЦ, в форме электронных документов через интернет – портал госуслуг, заказным письмом с уведомлением по почте, в последнем случае заявление должно быть нотариально удостоверено. Государственная регистрация займет 12 рабочих дней, а государственная пошлина составит 350 рублей.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлена некоторая особенность. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположено созданное здание (садовый дом), то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении земельного участка и расположенного на нём здания (садового дома).

Таким образом, если право на садовый земельный участок, на котором создан садовый дом, не зарегистрировано в порядке, установленном Законом о регистрации, то в целях регистрации прав необходимо представить:

- заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав на садовый дом;
- технический план, подготовленный в электронной форме, записанный на диске;
- документ об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей;
- заявление о государственной регистрации прав на земельный участок
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- документ об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей.

Если строительство садового дома на садовом земельном участке начато и еще не завершено, то до 1 марта 2019 застройщик вправе направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве в порядке, предусмотренном статьёй 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Уведомление о планируемом строительстве по общему правилу должно содержать следующие сведения:

- 1) фамилия, имя, отчество, место жительства застройщика (правообладателя земельного участка), реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);
- 2) кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка;
- 3) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);
- 4) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 5) сведения о планируемых параметрах садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о

планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

6) сведения о том, что объект недвижимости не предназначен для раздела на самостоятельные объекты;

7) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

8) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7 и пунктом 3 части 8 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ.

К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН;

После завершения строительства застройщик уведомляет об этом орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 16 статьи 55 вышеназванного кодекса. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) технический план объекта садового дома;

2) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Если основания для выдачи уведомления о несоответствии требованиям законодательства о градостроительной деятельности отсутствуют (созданный объект отвечает установленным требованиям), то орган местного самоуправления обязан направить в орган регистрации прав заявление о постановке данного объекта на государственный кадастровый учёт и государственной регистрации прав на него. В случае ненаправления органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить такое заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом к заявлению застройщик не представляет никаких документов. Все документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных действий, орган регистрации прав запрашивает самостоятельно у органа местного самоуправления.

Оформить права на такие хозяйственные постройки как бани, сараи, гаражи, созданные на садовых участках, на основании документов на землю и технических планов таких объектов, без уведомительного порядка возможно и после 1 марта 2019 года.

Новый уведомительный порядок для оформления прав на гаражи и хозяйственные постройки (бани, сараи) не распространяется.

Впрочем, не на все строения требуется оформление прав. Проще сказать какие объекты регистрировать не нужно. Это постройки, перенос которых возможен без ущерба для самого объекта, как правило, такие объекты

возведены без фундамента (временные постройки). Описанные временные постройки не являются объектами недвижимого имущества, и в отношении них не требуется государственная регистрация прав.

В отношении проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (межевания земельного участка) необходимо знать следующее. Ни Законом о регистрации, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН.

Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также не установлены какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Таким образом, данные процедуры межевания осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничиваются.

Вместе с тем, Управление рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

**Елена Кобец,**  
**заместитель начальника отдела**  
**государственной регистрации недвижимости**  
**Управления Росреестра по Омской области,**  
**государственный регистратор.**

### **Основания признания недействительными результатов проверки, проведенной в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей**

Одной из государственных функций, осуществляемых Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, является государственный земельный надзор.

Под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, их руководителями, иными должностными лицами, а также индивидуальными предпринимателями (далее – юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства РФ, за нарушение которых предусмотрена

административная и иная ответственность. Данная деятельность осуществляется посредством организации и проведения проверок указанных органов и лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований законодательства при осуществлении проверяемыми органами и лицами своей деятельности

Ст. 20 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее – Закон) занимает основное место в системе защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля.

Именно возможностью признания результатов проверок недействительными гарантируется строгое и бескомпромиссное соблюдение всех требований, которые предъявляет настоящий Закон к проведению мероприятий по контролю. Эта гарантия реализуется посредством установления, во-первых, самой возможности отмены результатов проверки в случае грубого нарушения Закона государственными или муниципальными органами, а, во-вторых, критериев отнесения этих нарушений к категории грубых.

Следует иметь в виду, что наличие таких нарушений не влечет автоматической недействительности проверки. Для этого необходимо, чтобы проверенные (проверяемые) лица обратились с соответствующим заявлением в вышестоящий орган государственного контроля (надзора) либо в суд. При этом Закон не содержит требований к обязательному соблюдению досудебной процедуры урегулирования данного вопроса.

В соответствии с пунктом 2 вышеуказанной статьи к **грубым нарушениям** относятся следующие факты:

1) Результаты проверки признаются недействительными в случае отсутствия оснований для включения соответствующего субъекта хозяйственной деятельности в ежегодный план проведения проверок (например, если с момента предшествующей проверки прошло менее 3 лет). Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля в соответствии с их полномочиями ежегодных планов.

Также к нарушению относится несоблюдение срока уведомления о проведении проверки.

2) Грубым нарушением является привлечение к проведению мероприятий по контролю не аккредитованных в установленном порядке юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и не аттестованных в установленном порядке граждан.

3) Результаты проверки признаются недействительными в случае

отсутствия согласования внеплановой выездной проверки с органами прокуратуры, а также при отсутствии информации о:

возникновении угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

причинении вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

нарушении прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены);

о лице, обратившемся в орган государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

4) Права юридических лиц и индивидуальных предпринимателей нарушаются в случае несоблюдения сроков и времени проведения плановых выездных проверок в отношении субъектов малого предпринимательства: является незаконной плановая выездная проверка субъектов малого предпринимательства, если она превышает общий срок проверки малых предприятий – 50 часов в год или микропредприятий – 15 часов в год. Следует иметь в виду, что формулировка правовой нормы о сроках проверки субъектов малого предпринимательства свидетельствует о том, что названные общие сроки проверок распространяются не на каждый орган контроля (надзора) в отдельности, а на все вместе. Поэтому при планировании проверок таких организаций необходимо учитывать планы других органов государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

5) Грубым нарушением является проведение проверки без распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля).

6) Основанием для признания результатов проверки недействительными является истребование в ходе проверки документов, не относящихся к предмету проверки, а также превышение установленных сроков проверки.

7) Грубым нарушением Закона является непредставление акта проверки уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. При этом судебная практика идет по тому пути, что к числу грубых нарушений относится именно непредставление акта проверки. Нарушение порядка представления акта, в том числе направление его по почте, а не вручение под расписку, суды расценивают как не влекущее признание результатов проверки недействительными.

8) Результаты проверки будут признаны недействительными и в случае проведения плановой проверки в отношении юридического лица либо

индивидуального предпринимателя, не включенного в ежегодный план проведения плановых проверок.

9) Недействительность результатов выездной проверки влечет участие в проведении проверок экспертов, экспертных организаций, состоящих в гражданско-правовых и трудовых отношениях с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых проводятся проверки. Данная норма направлена на обеспечение гарантии независимости лиц, участвующих в проведении проверок.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод, что частью 2 статьи 20 Закона закреплён закрытый перечень грубых нарушений. Следовательно, только в случаях, указанных в этой части, результаты проверки могут быть признаны недействительными.

На территории Омского муниципального района решений по отмене результатов проверок и признании их недействительными в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей вышестоящими должностными лицами, либо судом не выносилось (не применялось).

**Андрей Калабин,**  
заместитель начальника Омского отдела  
Управления Росреестра по Омской области

<b>Администрация Александровского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, «Муниципальный вестник Александровского сельского поселения»</b>
--

Отпечатано: Администрация Александровского сельского поселения Азовского ННМР Омской области, 646891, с.Александровка, ул.Советская, № 43, тел. 3-11-44,
--

Тираж: 12 экземпляров, 06 МАРТА 2019, № 09
--

<b>БЕСПЛАТНО</b>
------------------

