

"МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

Александровского сельского поселения

В Омске продолжает работу «Школа электронных услуг Росреестра»

В состоявшемся 23 января первом в 2019 году занятии в «Школе электронных услуг Росреестра» в Управлении Росреестра по Омской области приняли участие представители органов местного самоуправления Исилькульского муниципального района и Исилькульского городского поселения Омской области.

Руководитель школы Юлия Швецова рассказала о порядке и способах направления заявлений и документов путем отправления в электронной форме через «Личный кабинет» и через веб-сервисы ведомства и по просьбе слушателей школы разъяснила порядок и способы представления заявлений о принятии на учет бесхозных недвижимых вещей.

Завершая обучение, слушатели школы получили исчерпывающие ответы на заданные вопросы, в том числе на вопросы, связанные с реализацией на практике норм Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части осуществления учетно-регистрационных действий в отношении садовых и жилых домов.

Напоминаем, что занятия в «Школе электронных услуг Росреестра» проходят ежемесячно по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56, в 14.00. Предварительная запись осуществляется по адресу электронной почты 11syl@r55.rosreestr.ru

Следующее занятие состоится 20 февраля 2019 года.

Материнский капитал

Улучшение жилищных условий

Право на получение материнского (семейного) капитала и порядок его использования установлены Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (далее – Закон). В соответствии с п. 2 ст. 2 названного Закона материнский (семейный) капитал представляет собой средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет

Пенсионного фонда Российской Федерации (далее – ПФР) на реализацию дополнительных мер государственной поддержки.

Согласно ст. 7 Закона распоряжение средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала осуществляется путем подачи в территориальный орган ПФР заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, в том числе на улучшение жилищных условий.

Согласно ст. 10 Закона средства материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий могут быть использованы:

- на приобретение на вторичном рынке жилья на любых законных основаниях;
- приобретение строящегося жилого помещения (в том числе в случае участия в долевом строительстве, в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах);
- осуществление индивидуального жилищного строительства и реконструкцию жилья (с привлечением или без привлечения сторонней организации);
- оплату кредита на приобретение жилья (как оплату первоначального взноса, так и погашение основного долга и процентов).

Указанный перечень использования средств материнского (семейного) капитала является закрытым. Использование таких средств для приобретения земельного участка под строительство жилого дома не предусмотрено.

За счет средств материнского (семейного) капитала может быть приобретена также доля в праве собственности на жилое помещение. Размер такой доли должен позволять выделить в пользование изолированное жилое помещение (п. 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Жилое помещение, которое приобретается за счет средств материнского (семейного) капитала, должно находиться на территории РФ (п. 3 ст. 10 Закона) и отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства (п. 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Договор купли-продажи с привлечением материнского (семейного) капитала заключается с соблюдением требований, установленных ст. ст. 158, 549–558 Гражданского кодекса Российской Федерации. Специальных требований относительно формы договора законодательством не предусмотрено, договор купли-продажи заключается в простой письменной форме, нотариальное удостоверение договора не требуется. Такое удостоверение возможно по соглашению сторон (особенности нотариальных действий при заключении таких сделок рассмотрены в письме Федеральной нотариальной палаты от 01.07.2016 N 2305/03-16-3 "О применении положений Федерального закона "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей").

При принятии решения о направлении средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилья на основании договора купли-продажи необходимо учитывать особенности использования материнского (семейного) капитала.

Жилое помещение может быть приобретено только в общую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей). Размер долей определяется по соглашению сторон (п. 4 ст. 10). Закон не устанавливает ограничения относительно порядка распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

В письме Минфина России от 12.09.2016 N 03-05-06-03/53302 содержится указание на необходимость нотариального удостоверения соглашения об определении долей.

В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное

обязательство оформить жилое помещение в общую (долевую) собственность в течение 6 месяцев с момента перечисления ПФР денежных средств.

Если распределение долей в приобретаемом жилом помещении отражено в договоре купли-продажи, заключение отдельного соглашения о распределении долей не требуется.

Возникновение долевой собственности в данном случае влечет за собой правовые последствия. Во-первых, у супругов появляется заранее установленный режим долевой собственности в отношении указанного имущества. Во-вторых, дети становятся собственниками квартиры, что создает сложности с дальнейшим распоряжением квартирой – необходимо согласие органов опеки и попечительства до достижения детьми 18 лет.

В случае раздела имущества, приобретенного супругами за счет средств материнского (семейного) капитала, применяются не только положения ст. ст. 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации, но и ч. 4 ст. 10 Закона. Средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов. Дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием указанных средств (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016); п. 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Порядок предоставления денежных средств

Следующая особенность договора купли-продажи недвижимости с привлечением материнского (семейного) капитала связана с порядком предоставления ПФР денежных средств.

Денежные средства предоставляются на основании заявления с представлением необходимого пакета документов. К моменту подачи заявления договор купли-продажи должен быть не только подписан, но и должен пройти государственную регистрацию (пп. "а", "б" п. 8 Положения, утвержденного Постановлением N 862 Правительства Российской Федерации).

Заявление рассматривается в месячный срок с даты его приема, по результатам его рассмотрения принимается решение об удовлетворении заявления или отказе в его удовлетворении. В случае удовлетворения заявления перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала осуществляется ПФР (территориальным органом ПФР) не позднее чем через 10 рабочих дней с даты принятия решения об удовлетворении заявления (п. 17 Положения, утвержденного Постановлением N 862 Правительства Российской Федерации).

Таким образом, продавец может получить указанную сумму только по прошествии указанного срока после регистрации перехода права собственности. Такие условия подойдут не любому продавцу, что затрудняет приобретение недвижимости на основании подобного договора купли-продажи.

В связи с тем, что оплата производится после регистрации права собственности на имя покупателя (покупателей), договор купли-продажи должен содержать условие о рассрочке платежа. Чаще всего, помимо средств материнского (семейного) капитала, для приобретения жилья одновременно привлекаются собственные или заемные средства. Порядок передачи указанных средств также должен быть определен в договоре.

Для обеспечения выполнения покупателем обязательств необходимо включить в договор купли-продажи условие о залоге (до полной оплаты имущество находится в залоге у продавца). В случае если для покупки используются также заемные денежные средства, покупатель обычно получает оплату от банка, а денежные средства материнского (семейного) капитала направляются на погашение задолженности перед банком (залог в таком случае оформляется в пользу банка).

В договоре купли-продажи необходимо отразить порядок направления средств материнского (семейного) капитала, реквизиты счета, на который будет осуществлен платеж.

Анна Пентюхова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра по Омской области,
государственный регистратор.

Регистрация права собственности на жилой дом блокированной застройки

В России в последнее время все более популярными становятся жилые дома блокированной застройки, что объясняется высокой экономичностью этого вида застройки, так как такие дома оснащены всеми удобствами обычной квартиры, но при этом уменьшаются затраты на постройку внешних стен. К тому же плотность такой застройки очень высока, и чем больше квартир в доме, тем выгоднее такое жилье.

Как пример, можно отметить несколько вариантов домов, которые относятся к жилым домам блокированной застройки:

– **Таунхаус** – здание городской застройки, но с элементами загородного жилья. Небольшая площадь квартир, вертикальная планировка, отдельная функция для каждого этажа. Наличие отдельного входа для каждого собственника совмещается с небольшой личной территорией;

– **Виолетта** – элитная разновидность таунхауса с большой придомовой территорией, террасой, бассейном, верандой и гаражом;

– **Лэйнхаус** – блокированные дома небольшой площади, совмещенные в целый жилой комплекс. Каждый блок на своей территории обеспечен гаражом;

– **Дуплекс** – двухквартирные, чаще двухэтажные, блокированные дома с общей крышей и общей глухой стеной;

– **Квадрохаус** – включает в себя четыре отдельных блока, связанных общей стеной. Для каждого жилого помещения предусмотрены отдельный выход, придомовая территория и гараж.

Существуют и иные варианты домов блокированной застройки, но даже приведенные примеры свидетельствуют об общности признаков подобных объектов.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации дается определение жилым домам блокированной застройки – это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти. При этом каждый из них предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (ст. 49 вышеназванного кодекса).

По сути, это два (или более) одинаковых дома, примыкающих друг к другу. Но у каждого из них имеется изолированный вход – это основное различие блокированной застройки от типовых малоэтажных многоквартирных объектов.

Главной особенностью строения признается отдельный выход на частную территорию. Проще говоря, жилой дом блокированной застройки – это совокупность малоэтажных домов, возведенных в виде единого объекта.

Отличительными признаками блокированной застройки считаются:

- придомовая территория может быть совместной или разгороженной;
- отдельных участков может насчитываться от двух до десяти;
- общий вход к отдельным блокам отсутствует;
- отсутствуют помещения совместного пользования;

- в каждом блоке наличествуют собственные коммуникации;
- имеется выход на территорию коллективного пользования.

Строятся такие дома на земельных участках с разрешенным использованием «блокированные жилые дома, не предназначенные разделу на квартиры».

Особенностью строений блокированной застройки являются отдельные правовые нюансы:

–при постановке на кадастровый учет и проведении государственной регистрации права такое здание оформляется как целостное строение. Зарегистрировать лишь отдельный блок не получится;

–в наследство можно передать часть дома вместе с прилегающей частью участка;

–блокированная застройка признается цельным строением с отдельными выходами для всех блоков, что не позволяет отнести такие дома к многоквартирным.

Важнейшим критерием установления объекта как жилого дома блокированной застройки становится факт отсутствия общедомовой собственности. То есть не имеется помещений общего пользования, предназначенных для обслуживания двух и более отдельных квартир (чердак, подвал, лестничная клетка, подъезд и т.д.). Основным объектом права –

это участок, на котором размещено здание и инженерные коммуникации с общими приборами учета.

В соответствии с п.1 ч.3 ст.14, ст.40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права на дом блокированной застройки осуществляются одновременно.

Согласно положениям Градостроительного Кодекса РФ до 01.01.2020 года не требуется представление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию только в отношении индивидуальных жилых домов. Для жилых домов блокированной застройки представление разрешения на ввод в эксплуатацию (разрешение на ввод в эксплуатацию после реконструкции) – обязательно.

В целях кадастрового учета и регистрации прав здание может быть отнесено к жилому дому блокированной застройки или к многоквартирному дому. Помещение либо совокупность помещений, составляющих, в том числе блок в жилом доме блокированной застройки, может рассматриваться как жилой дом.

Если здание отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого дома соответствует признакам индивидуального жилого дома, то в Единый государственный реестр недвижимости в отношении такого блока должны содержаться сведения с указанием вида объекта недвижимости – здание, назначение здания – жилой дом, наименование – жилой дом блокированной застройки.

Для ввода в эксплуатацию жилого объекта блокированной застройки потребуется технический план здания.

В письме Росреестра № 14-02689-ГЕ/17 от 6.03.2017 разъясняется, что при вводе в эксплуатацию жилого дома блокированной застройки каждый его блок ставится на кадастровый учет в виде отдельного здания, обладающего жилым назначением.

В том же письме указывается на необходимость подготовки технического плана для каждого отдельного блока блокированной застройки. При этом для каждого блока должен предусматриваться отдельный земельный участок.

Таким образом, основанием государственного кадастрового учета и государственной регистрации права блоков в доме блокированной застройки выступают разрешение на ввод в эксплуатацию всего дома и технические планы для каждого блока.

В 2018 году понятие дома блокированной застройки обрело достаточно четкое определение. Этому способствовали разъяснения различных органов, судебная практика.

**Елена Кузьмина,
главный специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра по Омской области,
государственный регистратор.**

**Порядок предоставления государственной услуги
«Ведение государственного фонда данных,
полученных в результате проведения землеустройства»**

В Омской области полномочия по исполнению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» возложены на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области и его территориальные отделы (далее – Управление Росреестра).

Фонд данных формируется на основе сбора, обработки, учета, хранения и распространения документированной информации о проведении землеустройства. В настоящее время государственный фонд данных Управления Росреестра насчитывает около 200 тысяч единиц хранения.

Деятельность по ведению государственного фонда данных осуществляется в соответствии с требованиями административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.11.2006 № 376.

Реализация государственной услуги включает в себя:

- оказание государственной услуги по предоставлению в пользование заинтересованным лицам документов государственного фонда данных и информации о документах государственного фонда данных;
- исполнение государственной функции по ведению государственного фонда данных, состоящей из ведения государственного фонда данных и ведения базы метаданных государственного фонда данных.

Информация, содержащаяся в государственном фонде данных, является открытой и общедоступной, за исключением информации, отнесенной законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Общедоступная информация может использоваться любыми лицами по их усмотрению при соблюдении установленных федеральными законами ограничений в отношении распространения такой информации.

Для получения документов фонда данных в пользование заинтересованные лица представляют заявление о предоставлении документов госфонда лично в Управление Росреестра (его территориальный отдел), либо почтовым отправлением.

При подаче заявления лично заинтересованные лица предъявляют документ, удостоверяющий личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя, доверенность (если заинтересованное лицо обращается через доверенное лицо).

При обращении заинтересованных лиц за документами фонда данных по почте – направляется заявление для предоставления документов государственного фонда данных, носящих открытый общедоступный характер. В заявлении должен быть указан адрес получателя копий документов государственного фонда данных.

Отдельно рассматриваются запросы о документах фонда данных, отнесенных к категории информации ограниченного доступа. Такие материалы предоставляются заинтересованным лицам, имеющим право работы с информацией, отнесенной к категории ограниченного доступа.

Процедуру предоставления документов фонда данных физические или юридические лица могут получить в устной форме (при личном обращении), по телефону,

в письменном виде, а также через интернет-сайт. Наиболее часто поступают телефонные звонки, и сотрудники Управления Росреестра в доступной форме разъясняют все вопросы.

Следует отметить, что информация о документах государственного фонда данных, перечне услуг по информационному обеспечению, порядке и условиях доступа к ним носит открытый характер и предоставляется по запросу заинтересованных лиц.

Конечным результатом государственной услуги является предоставление заинтересованным лицам:

- документов государственного фонда данных;
- информации о документах государственного фонда данных;
- уведомления об отказе в предоставлении документов государственного фонда данных в письменной форме с указанием причины отказа.

Документы государственного фонда данных могут быть предоставлены в виде:

- копий;
- оригиналов или их копий, заверенных Управлением или его подразделением, для непосредственного изучения по месту их нахождения;
- выписок;
- выкопировок.

В заключение следует отметить, что данные фонда востребованы и используются различными организациями, кадастровыми инженерами и другими заинтересованными лицами.

Например, в текущем году (по состоянию на октябрь) было исполнено около 2360 обращений заинтересованных лиц за материалами фонда данных.

Ирина Фомина,
специалист-эксперт отдела
землеустройства и мониторинга земель,
кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии
Управления Росреестра по Омской области

Запреты и ограничения на государственной гражданской службе

Работа государственных гражданских служащих связана с целым рядом ограничений и запретов. В связи с этим поступление на государственную службу сопряжено с многочисленными проверками. Рассмотрим подробнее существующие запреты и ограничения на государственной гражданской службе.

Ключевым нормативным актом, регламентирующим вопросы государственной службы, является Федеральный закон № 79 от 27.07.2004 «О государственной гражданской службе Российской Федерации» (далее – Закон о госслужбе). Ограничения и запреты на гражданской службе устанавливаются статьями 16 и 17 данного документа.

Ограничения, связанные с государственной гражданской службой, фильтрация кандидатов на госслужбу начинается еще на уровне отбора. Согласно существующим требованиям, претендент на замещение вакантной должности должен:

- достигнуть возраста 18 лет;
- знать русский язык;
- быть гражданином РФ;
- отвечать необходимым квалификационным требованиям.

Государственный служащий не может занимать должность в госструктурах, а кандидат не может претендовать на работу, если:

- он признан недееспособным;
- он осужден и имеет непогашенную судимость;

–отказался от прохождения процедуры допуска к сведениям, которые являются государственной тайной;

- имеет заболевание, препятствующее выполнению должностных обязанностей;
- родственники являются начальниками или подчиненными;
- вышел из российского гражданства или приобрел иностранное гражданство;
- предоставил недостоверные документы и сведения;
- утратил доверие нанимателя;
- не прошел военную службу без законных оснований;
- предоставил подложные документы или заведомо ложные сведения при поступлении на гражданскую службу;

–имеет близкое родство и свойство с гражданским служащим, если замещение должности гражданской службы связано с непосредственной подчиненностью одного из них другому.

Во время прохождения государственной службы работникам запрещено:

- разглашать информацию, полученную в ходе выполнения служебных обязанностей;
- заниматься предпринимательской деятельностью как лично, так и через доверенных лиц;
- работать на должностях выборного характера в органах местного самоуправления;
- приобретать ценные бумаги, по которым может быть получен доход;
- получать вознаграждения от физических и юридических лиц за выполнение должностных обязанностей;
- выезжать за пределы РФ в рамках исполнения служебных обязанностей за счет физических и юридических лиц;
- использовать материально-технические средства и имущество для посторонних целей, а также передавать их третьим лицам;
- принимать награды от представителей иностранных государств и других религиозных, общественных и политических деятелей без разрешения нанимателя;
- гражданин, замещавший должность гражданской службы, включенную в [перечень](#) должностей, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, в течение двух лет после увольнения с гражданской службы не вправе без согласия соответствующей комиссии по соблюдению требований к служебному поведению государственных гражданских служащих и урегулированию конфликтов интересов замещать на условиях трудового договора должности в организации и (или) выполнять в данной организации работу (оказывать данной организации услуги) на условиях гражданско-правового договора (гражданско-правовых договоров) в случаях, предусмотренных федеральными законами, если отдельные функции государственного управления данной организацией входили в должностные (служебные) обязанности гражданского служащего.

Полный список запретов содержится в статье 17 Закона о госслужбе.

Проверка соответствия кандидата и существующих сотрудников производится на основании предоставленных ими документов, а также анализа имеющейся в распоряжении государственных органов информации. Например, согласно статьям 20 и 20.1 кандидаты и сотрудники должны предоставлять сведения о своих доходах и расходах, а также доходах и расходах близких родственников. Отказ от предоставления этих данных является основанием для расторжения контракта.

За нарушение запретов и ограничений предусмотрена ответственность, которая определяется в зависимости от типа правонарушения.

За дисциплинарные нарушения, согласно статье 57 Закона о госслужбе, предусмотрены следующие взыскания:

- замечание;

- выговор;
- предупреждение о неполном должностном соответствии;
- увольнение с гражданской службы.

Более серьезные правонарушения квалифицируются по следующим нормативным актам:

- статья 15 Гражданского кодекса РФ «Возмещение убытков»;
- статья 1069 ГК РФ «Ответственность за вред, причиненный государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами»;
- статья 232 Трудового кодекса РФ «Обязанность стороны трудового договора возместить ущерб, причиненный ею другой стороне этого договора»;
- статья 2.4 Кодекса административных правонарушений РФ «Административная ответственность должностных лиц»;
- глава 30 Уголовного кодекса РФ «Преступления против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления».

Данный перечень ответственности не является полным, однако общая тенденция в сфере наказаний за нарушение запретов на государственной службе заключается в том, что наказание может представлять собой дисциплинарное взыскание, штраф, возмещение убытков, а также лишение свободы в зависимости от степени тяжести проступка.

Елена Пошевина,
главный специалист-эксперт
отдела государственной службы и кадров
Управления Росреестра
по Омской области.

Администрация Александровского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, «Муниципальный вестник Александровского сельского поселения»

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

Тираж: 12 экземпляров, 06 февраля 2019, № 05
БЕСПЛАТНО

