

ПРОТОКОЛ
личной встречи Главы городского округа Электрогорск Московской области с предпринимателями

Место проведения: Московская область, г. Электрогорск, ул. Кржижановского д.12, корп.2, актовый зал

Дата, время: 22 ноября 2016г., 16.00

Присутствовали:

И.о. Главы городского округа Электрогорск Московской области	Семенов Д.О.
Заместитель Главы Администрации городского округа Электрогорск Московской области	Пашенко М.Е.
Заместитель Главы Администрации городского округа Электрогорск Московской области	Дорофеев С.Е.
Заместитель Главы городского округа Электрогорск	Матвеев О.О.
Начальник управления по строительству и земельно-имущественных отношений Администрации	Стельмах И.Л.
Заместитель начальника управления по строительству и земельно-имущественных отношений Администрации	Нефедов А.М.
Начальник отдела архитектуры и строительства управления по строительству и земельно-имущественных отношений Администрации	Башмакова Ю.С.
Начальник отдела земельных отношений Управления по строительству и земельно-имущественных отношений Администрации	Ведехина У.С.
Начальник финансово-экономического управления Администрации	Челядник А.И.
Начальник отдела экономики и развития предпринимательства финансово-экономического управления Администрации	Порецкова Е.А.

Приглашенные:

1. Лагутина Татьяна Анатольевна – инспектор государственного земельного контроля межмуниципального отдела по Орехово-Зуевскому и Павлово-Посадскому районам.
2. Смирнова Маргарита Анатольевна – Президент Восточной межрайонной торгово-промышленной палаты МО
3. Представители бизнес-сообщества (28 человек).

Повестка:

1. Об исполнении поручений встречи Главы с представителями бизнес-сообщества от 07.11.2016г
2. Проблемы регистрации прав на земельные участки и объекты недвижимости и сделок с ними;
3. Архитектурно-художественный регламент информационного и рекламного оформления зданий, строений, сооружений и объектов благоустройства.

С приветственным словом обратился к присутствующим и.о. Главы городского округа Электрогорск Семенов Д.О. Представил участников семинара, выступающих с докладами по вопросам повестки семинара. Попросил доложить начальника управления по строительству и земельно-имущественных отношений Администрации Стельмах И.Л. о текущей ситуации по предоставлению ПАО «Брынцалов-А» земельного участка в аренду под очистные сооружения.

Стельмах И.Л.:

ПАО «Брынцалов-А» обратилось с заявлением о предоставлении 2-х земельных участков в аренду без торгов. Пакет документов был направлен на МВК. На основании выписки из протокола №44 заседания Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 10.11.2016 г по п.757 и 758 было предложено Градостроительному совету Московской области согласовать представленные проекты. На заседании Градостроительного совета Московской области №42 от 15.11.2016 по пунктам 116 и 117 были приняты положительные решения. Администрация направила на подписание заявителю (ПАО «Брынцалов-А») экземпляры Договора №66 от 10.11.2016 в аренду земельного участка площадью 101948 кв. м. и Договор №65 от 10.11.2016г в аренду земельного участка площадью 105231 кв.м.

Что касается сопровождения инвестиционного проекта по строительству завода МДФ и размещению мебельного кластера: руководством ООО «Кроношпан» имя Губернатора Московской области подготовлен пакет документов и Обращение об изменении границ лесопарковых зон с приложением копий кадастровых паспортов или согласованных с лесоустроительной организацией чертежей на испрашиваемые лесные участки с перечнем координат характерных точек их границ в системе координат МСК-50 и выписок из государственного лесного реестра. Обращение запланировано отправить в 1 декаде декабря.

По 2 вопросу Семенов Д.О. предоставил слово Лагутиной Т.А.

Лагутина Т.А.

Проблемные моменты при оформлении прав на земельные участки

Несмотря на достаточно подробное регулирование регистрации прав на недвижимое имущество, проблемы продолжают оставаться. Регистрация прав продолжает представлять собой основной, ведущий элемент правового режима недвижимости.

Как только становится вопрос о регистрации недвижимого имущества, так сразу возникают проблемы, особенно если таким объектом является земельный участок. Как правило, такие проблемы возникают при подборе комплектов документов для подачи в уполномоченный орган. Основным уполномоченным органом на сегодняшний момент является МФЦ. Подать заявление можно в электронном виде на сайте Росреестра, если у вас есть электронная цифровая подпись (ЭЦП).

Ошибки в оформлении документов.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество предоставляются на государственную регистрацию со следующими недостатками:

- в договорах не полностью прописаны реквизиты сторон сделки (название сторон должно быть полным в соответствии),
- не указаны ИНН/КПП, ОГРН, дата регистрации общества, а также орган, зарегистрировавший общество, ФИО директора, документ, подтверждающий полномочия лица, подписавшего сделку,
- не описан или не точно описан предмет сделки (не соответствует описанию документов БТИ),

- если документ состоит из двух и более листов, его необходимо прошить. Для этого необходимо использовать прочные нити и сверху на нити наклеить пломбу, на которой будет указано: количество листов, прошитых и пронумерованных, наименование организации, ФИО лиц-подписантов и их росписи,
- не ставят печать организации на нотариально заверенную доверенность.

Типичная ошибка, связанная с участием в сделке с одной из сторон иностранной компании связана, с тем, что неправильно оформляют доверенность от имени иностранного лица, когда в России существует представительство этого иностранного лица. Глава представительства не имеет права от лица иностранной компании подписывать договоры и акты, и тем более, выдавать доверенности (такие случаи встречаются в практике редко и об этом специально должно быть указано в доверенности, на основании которой они действуют). Если иностранную сторону представляет иностранный представитель по доверенности, то она должна быть апостилированной, а ее перевод должен быть нотариально заверен.

Основными препятствиями для без проблемной регистрации, как правило, являются: необходимость проведения землеустроительных работ, согласования границ земельного участка со смежными землепользователями, необходимость получения кадастрового паспорта на землю, отсутствие либо неполнота первичных документов, несовершенство документов (помарки, исправления, отсутствие оригиналов и пр.), отсутствие сведений об объектах и их свойствах в существующих государственных информационных ресурсах, наличие на земельном участке сторонних собственников, возможность существования специальных режимов (охранные зоны, защитные полосы), ограничивающие приобретение и использование недвижимости, сложность идентификации объекта, наличие обременения, наличие такого факта, как отчуждение части земельного участка, что повлекло изменение его площади и прочее.

С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон, который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. В состав Единого реестра недвижимости войдут сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и реестре прав.

В настоящее время кадастровый учет и регистрация прав – это разные процедуры. Вместе с тем, нередко граждане совершают операции с недвижимостью, для которых требуются обе процедуры. Создание Единого реестра недвижимости позволит обеспечить одновременную подачу заявлений на кадастровый учет и регистрацию прав, что сэкономит время граждан и сделает операции с недвижимостью более удобными.

С января 2017 года можно будет сдавать документы на регистрацию прав и кадастровый учет объектов недвижимости в любом офисе приема-выдачи документов, и неважно, где ваш объект расположен. Так, если земельный участок расположен в Самаре, а вы проживаете в Электрoгoрскe, вам вовсе не обязательно ехать в Самару, чтобы подать документы на регистрацию права собственности, а нужно будет обратиться в любой удобный офис приема-выдачи документов. И, конечно, услугу можно будет получить, как и сейчас, в электронном виде, то есть, не выходя из дома.

Если у вас нет времени забрать документы после проведения регистрации права собственности, вам могут доставить готовые документы в любое удобное для вас место и время. Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения «курьерская доставка». Данная услуга будет платной.

Вступление в силу нового закона упростит процесс оформления документов на недвижимость и сэкономит время заявителя. В регистрирующий орган нужно будет подать одно заявление и одновременно в течение 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав. Если заявитель захочет получить одну из услуг Росреестра, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет – не более 5 дней.

Новый закон сокращает сроки не только регистрации, сведения из Единого реестра недвижимости также будут предоставляться быстрее. Если вам необходима выписка о вашем объекте недвижимости, вы сможете получить ее в течение трех дней вместо пяти.

Приказом Минэкономразвития России от 10 мая 2016 № 291 установлены размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Согласно новому закону, свидетельство о праве собственности выдаваться не будет. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

Эти нововведения вступают в силу 1 января 2017 года. Если вы подадите документы на регистрацию прав и кадастровый учет до 31 декабря 2016 года, то государственные услуги будут предоставлены в порядке и сроки, определенные действующим в настоящее время законодательством.

Вопрос:

Имеют ли юридическую силу свидетельства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданные до 15 июля 2016 года, или нужно менять их на выписку из ЕГРП? Как право собственности будет подтверждаться после отмены свидетельств о регистрации прав?

Ответ:

С 15 июля 2016 года прекращена выдача (а также замена) свидетельств о государственной регистрации прав. С этого момента регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость будет удостоверяться только выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Свидетельства, которые были выданы до 15 июля 2016 года, действовать не перестанут и менять их на выписки не нужно. При этом свидетельство подтверждает именно факт регистрации права собственности на дату его выдачи.

Сам факт отмены свидетельств не говорит об отмене выдачи документа, который удостоверяет регистрацию права собственности. Но если до вступления в силу изменений в законодательство заявитель мог выбрать – при регистрации права собственности получить свидетельство о регистрации собственности или выписку из ЕГРП, то после 15 июля 2016 года осталась только одна форма документа, которая удостоверяет регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимость.

Вопрос:

Надзор за соблюдением каких требований земельного законодательства относится к компетенции Росреестра и его территориальных органов?

Ответ:

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

1) требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

2) требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

3) требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

4) требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

5) требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

6) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

7) требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

Вопрос:

Нужно ли вносить изменения в записи Единого государственного реестра прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним в случае изменения ФИО правообладателя либо реквизитов документа, удостоверяющего его личность?

Ответ:

В соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации): , в связи с изменением содержащихся в базовых государственных информационных ресурсах (далее – БГИР) сведений о правообладателе (правообладателях), которые не влекут за собой переход, прекращение права, ограничение (обременение) права на объект недвижимости (в частности, о фамилии правообладателя либо о реквизитах документа, удостоверяющего личность), соответствующие изменения в ЕГРП вносятся без заявления правообладателя (правообладателей); орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение пяти рабочих дней со дня внесения указанных изменений обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Вопрос:

Какова стоимость постановки земельного участка на государственный кадастровый учет?

Ответ:

Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет осуществляется без уплаты государственной пошлины.

По 3 вопросу слово предоставлено Башмаковой Ю.С.:

Башмакова Ю.С.:

В рамках реализации политики Губернатора Московской области А.Ю. Воробьева по формированию благоприятного архитектурно-художественного облика городов Подмосковья, начиная с 2015 года на территории городского округа Электрогорск ведется работа по

выявлению, демонтажу и замене некондиционных средств размещения информации на фасадах зданий, строений, сооружений.

В соответствии с пунктом 25 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится утверждение правил благоустройства территории городского округа, устанавливающих в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений. На основании указанного Федерального закона и Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области» были разработаны Правила благоустройства территории городского округа Электрогорск Московской области, утвержденные Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 26.05.2015 № 89-РВ (далее – Правила благоустройства). В Правилах благоустройства дано определение средству размещения информации (далее – СРИ), а также содержатся требования к их внешнему виду, техническому содержанию и порядку установки. СРИ - конструкции, сооружения, технические приспособления, художественные элементы и другие носители, предназначенные для распространения информации, за исключением рекламных конструкций. Правилами благоустройства запрещена установка СРИ без соответствующего согласования с органами местного самоуправления. Согласование благоустройства при установке СРИ выдает Администрация городского округа Электрогорск в соответствии с утвержденным Порядком оформления внешнего вида и размещения рекламных конструкций и средств размещения информации на зданиях и сооружениях, расположенных на территории городского округа Электрогорск (утв. постановлением Главы г.о. Электрогорск от 03.08.2015 № 545) на основании заявления собственника СРИ.

Основные типы и виды СРИ, на которые необходимо оформить Согласование, определены в Архитектурно-Художественном регламенте информационного и рекламного оформления зданий, строений, сооружений и объектов благоустройства, расположенных на территории городского округа Электрогорск Московской области (утв. постановлением Главы г.о. Электрогорск от 01.10.2015 №683).

Тип средства размещения информации:

Тип 1	информационная конструкция специального назначения	
Тип 2	Настенные конструкции	
	Вид 1	объемные и отдельно стоящие буквы и знаки без подложки
	Вид 2	объемные и отдельно стоящие буквы и знаки на плоской подложке
	Вид 3	световой короб – «лайтбокс»
	Вид 4	буквы и знаки на подложке
Тип 3	съемная (стяговая) конструкция (штандарт, флаг)	
Тип 4	крышная конструкция	
Тип 5	консольная информационная конструкция (панель-кронштейн)	
Тип 6	витринная информационная конструкция	
Тип 7	маркиза	
Тип 8	информационная стена	
Тип 9	навигационный модуль	
Тип 10	штендер	
Тип 11	выносное меню	
Тип 12	стенд	

В 2015 году в качестве главной улицы были определены улица Советская и площадь Советская. На эти улицы проектной организацией была разработана концепция информационно-рекламного оформления фасадов зданий, рассмотренная и одобренная на

заседании Художественного совета Главархитектуры Московской области от 15.05.2015. Указанная концепция утверждена Главой городского округа Электрогорск И.П. Красавиным.

В 2016 году в качестве главной улицы была определена улица М. Горького. На эту улицу территориальным отделом городского округа Электрогорск Главархитектуры Московской области также была разработана концепция информационно-рекламного оформления фасадов зданий. Указанная концепция согласована Начальником Главархитектуры Московской области В.В. Гордиенко и утверждена Главой городского округа Электрогорск И.П. Красавиным.

В рамках работы по выявлению, демонтажу и замене некондиционных СРИ на фасадах зданий, расположенных на главной улице города, проводится еженедельная фотофиксация объектов торговли. По состоянию на 26.01.2016 выявлены 21 объект торговли, на которых размещено 145 некондиционных СРИ. По состоянию на 22.11.2016 выявлены 21 объект торговли, на которых размещено 68 некондиционных СРИ (процент выполнения – 47 %). Работу по выявлению и демонтажу некондиционных СРИ необходимо завершить до конца 2016 года.

В целях информирования и консультирования собственников СРИ (это как правило представители малого бизнеса) была представлена презентация на тему «Архитектурно-Художественный регламент информационного и рекламного оформления зданий, строений, сооружений и объектов благоустройства, расположенных на территории городского округа Электрогорск Московской области», а также краткие рекомендации по установке и эксплуатации СРИ, разработанные на основании утвержденных правовых актов: Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Закона Московской области №191/2014-ОЗ «О благоустройстве Московской области», Федерального закона от 01.06.2005 № 53-ФЗ «О государственном языке Российской Федерации», Распоряжением от 26.05.2015 №89-РВ «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа Электрогорск Московской области», Архитектурно-Художественного регламента информационного и рекламного оформления зданий, строений, сооружений и объектов благоустройства, расположенных на территории городского округа Электрогорск Московской области (утв. постановлением Главы г.о. Электрогорск от 01.10.2015 №683), Порядком оформления внешнего вида и размещения рекламных конструкций и средств размещения информации на зданиях и сооружениях, расположенных на территории городского округа Электрогорск (утв. постановлением Главы г.о. Электрогорск от 03.08.2015 № 545). Презентации в ближайшее время будут размещены на официальном сайте Администрации городского округа Электрогорск в разделе «Малое и среднее предпринимательство». За консультацией по вопросам размещения средств размещения информации на фасадах зданий, строений, сооружений, оформления Согласования благоустройства при установке СРИ можно обращаться в отдел архитектуры и строительства Администрации городского округа Электрогорск (каб. 421, телефон 8(496)433-77-49), а также - в территориальный отдел городского округа Электрогорск Главархитектуры Московской области (каб. 419, телефон 8(496)433-77-51).

Поручения:

1.Отслеживать выполнение графиков окончания работ по проведению в порядок главных улиц.

1.Сопроводить в «ручном режиме» исполнение дорожной карты по реализации инвестпроекта ООО «Кроношпан»

И.о. Главы городского округа Электрогорск

Семенов Д.О

Исп. Порецкова Е.А.