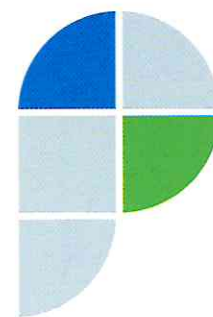


№1 2018 ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ

ВЕСТНИК УПРАВЛЕНИЯ

РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



**НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА НОВЫЙ СЕРВИС
ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ В «ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ»**
А.В. ПОРТНОВ

НОВЫЙ ПОДХОД К КОНСУЛЬТИРОВАНИЮ
И.Р. МЖАЧИХ

ВЕСТНИК УПРАВЛЕНИЯ

№ 1 2018

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

4
ИТОГИ ВЫЕЗДНОГО СЕМИНАРА
ПО ТЕМЕ: «ПОСТАНОВКА
НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ
СОБСТВЕННОСТИ
НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА»
Е.В. РОМАНЮК

8
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
НОВОВВЕДЕНИЯ В ПРОЦЕДУРУ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВЕ,
ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ
С 2017 ГОДА
Н.С. ПОЛЕТАЕВА

13
НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА НОВЫЙ
СЕРВИС ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ
В «ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ»
А.В. ПОРТНОВ

14
УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПРИНЯЛО УЧАСТИЕ
В X СПАРТАКИАДЕ СРЕДИ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЛЫЖНЫМ ГОНКАМ

15
ИТОГИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ
К АДМИНИСТРАТИВНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ
УПРАВЛЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В
2017 ГОДУ
А.В. ФИРСОВ

18
РЕЗУЛЬТАТЫ КОНТРОЛЬНЫХ
МЕРОПРИЯТИЙ В РАМКАХ
ГОСУДАРСТВЕННОГО НАДЗОРА
В ОБЛАСТИ ГЕОДЕЗИИ
И КАРТОГРАФИИ ПРИ
РАССМОТРЕНИИ ЗАЯВЛЕНИЙ
О ПОСТАНОВКЕ НА
КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
Е.Е. ЛОМОВА

21
ОСОБЕННОСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЧАСТИ
ЖИЛОГО ДОМА
И.С. АЛИШЕЙХОВ
А.А. КОНДРАТЬЕВА

25
ГОСУДАРСТВЕННЫЕ
РЕГИСТРАТОРЫ ПРАВ: ПОРЯДОК
НАДЕЛЕНИЯ ДАННЫМИ

ПОЛНОМОЧИЯМИ И ВЕДЕНИЕ
РЕЕСТРА ГОСУДАРСТВЕННЫХ
РЕГИСТРАТОРОВ ПРАВ
В.А. ТИХОМИРОВ

27
НОВЫЙ ПОДХОД К
КОНСУЛЬТИРОВАНИЮ
И.Р. МЖАЧИХ

32
ОСОБЕННОСТИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО,
СОСТАВЛЯЮЩЕЕ ПАЕВОЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД
Н.Н. СЛУКИНА

38
«ВАШИ ВОПРОСЫ – НАШИ
ОТВЕТЫ»
Е.А. ДУДКИНА

39
«КОНСУЛЬТАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТА»
Ю.И. КУПРИЯНОВА

41
МОЛОДЕЖНЫЙ СОВЕТ
К.А. БАРАНЧУК

42
БЛАГОДАРНОСТИ

УЧРЕДИТЕЛИ:

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Московской области
(Росреестр)

РЕДАКЦИЯ:

Главный редактор
Р. Ю. Ларин
Ответственный
редактор
О. Н. Горбунова

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ:

ежеквартально

АДРЕС ДЛЯ КОРЕСПОНДЕНЦИИ:

121170, Москва, ул. Поклонная, д. 13
Тел.: 8 (499) 148–89–51
e-mail: 50_upr@rosreestr.ru

ИЗДАТЕЛЬ:

ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД»
Адрес издателя: 125413, Москва, ул. Онежская, д. 26
email: publisher@kartgeocentre.ru
Распространяется бесплатно
Фото на обложке: Коломенский кремль

ОТПЕЧАТАНО:

30.03.2018, тираж 400 экз.
ООО «Ковчег»
Адрес типографии: 394033, г. Воронеж,
Ленинский проспект 119А, офис 226



Р. Ю. ЛАРИН

И.о. руководителя Управления

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ

Уважаемые коллеги!

В 2018 году ключевыми целями Управления Росреестра по Московской области (Управление) определены повышение качества и доступности государственных услуг Росреестра, развитие электронных сервисов, повышение качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), совершенствование государственного управления в сфере геодезии и картографии, а также информирование владельцев подмосковной недвижимости о предоставляемых услугах на принципиально более высоком качественном уровне.

Традиционно приоритетными задачами являются увеличение доли государственных услуг Росреестра, оказываемых в электронном виде, развитие системы консультирования заявителей по услугам Росреестра,

снижение количества решений о приостановлении (отказе) при осуществлении учетно-регистрационных действий.

В настоящее время пристальное внимание уделяется вопросам повышения инвестиционной привлекательности регионов. Эффективность и качество оказания государственных услуг Росреестра, наряду с другими факторами, в значительной степени влияют на формирование благоприятного инвестиционного климата в Московской области.

В этой связи одной из задач повышения качества данных ЕГРН является наполнение ЕГРН сведениями о территориальных зонах, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, объектах культурного наследия и границах их

территорий, а также выполнение комплексных кадастровых работ.

Вместе с тем по сложившейся традиции Московская область, являясь одним из ведущих субъектов, входит в число пилотных регионов, где апробируются новые внедряемые Росреестром сервисы.

Поэтому важнейшей задачей, стоящей перед Управлением в текущем году, является реализация с учетом особенностей региона таких инновационных проектов как:

- Фабрика электронной регистрации;
- Фабрика кадастрового учета;
- Фабрика государственной регистрации;
- Фабрика цифровизации архивов.

Цель их создания – аккумулярование основного объема электронных и учетно-ре-

гистрационных действий в аппарате Управления, что позволит уменьшить нагрузку на территориальные отделы.

В целях оптимизации хранения реестровых дел в 2018 году Управлением планируется осуществление концепции централизации размещения архива по «кустовому» принципу, при котором архивы реестровых дел 24 территориальных отделов планируется переместить в несколько централизованных хранилищ с увеличением количества дел, переведенных в электронный вид.

Уверен, что реализация запланированных на 2018 год масштабных мероприятий невозможна без наших с вами совместных усилий и мобилизации внутренних ресурсов Управления. ■



Е.В. РОМАНИУК

*Заместитель начальника
Межмуниципального отдела
по г. Звенигороду, г. Одинцово
и Одинцовскому району
Управления*

ИТОГИ ВЫЕЗДНОГО СЕМИНАРА ПО ТЕМЕ: «ПОСТАНОВКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

7 февраля 2018 года в межмуниципальном отделе по г. Звенигороду, г. Одинцово и Одинцовскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) был проведен выездной семинар по теме постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества.

На заседании выездного семинара выступали представители Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Управления, структурных подразделений Управления, филиала

Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (далее – Филиал):

Лещенко Н.С. – начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра;

Лилина Л.С. – начальник Управления ведения ЕГРН Росреестра;

Захарченко Т.В. – заместитель начальника отдела методического обеспечения кадастрового учета и регистрации прав Росреестра;

Ларин Р.Ю. – и.о. заместителя руководителя Управления;

Илларионова Т.В. – начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления;

Матунин Е.А. – начальник отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав Управления;

Скрябина О.Н. – начальник отдела предоставления государственных услуг в электронном виде Управления;

Яковлев С.В. – начальник межмуниципального отдела по г. Звенигороду, г. Одинцово и Одинцовскому району Управления;

Аванесова А.А. – начальник межмуниципального отдела по Можайскому и Рузскому районам Управления;

Шипов И.А. – начальник Наро-Фоминского отдела Управления;

Стырова А.Н. – главный специалист-эксперт отдела государственной регистрации недвижимости Управления, секретарь.

В ходе семинара были рассмотрены следующие вопросы.

1. Требуется ли разрешение на реконструкцию, если к техническому плану приложена проектная документация, в которой содержится заключение проектировщика о том, что на произведенные изменения объектов капитального строительства и (или) их частей такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики, их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом? Необходимо ли в технический план включать информационное письмо (иной документ) органа местного самоуправления или (иного органа), на которого возложены обязанности по выдаче разрешений на реконструкцию, строительство, о том, что на выявленную, произведенную реконструкцию разрешение не требуется?

2. Может ли государственный регистратор прав ставить на государственный кадастровый

учет и регистрировать право собственности на основании решения суда, вынесенного после 01.01.2017, помещение в жилом доме (объекте ИЖС). Тогда как согласно пункту 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

3. Вынесено решение суда об изменении координат (исправление реестровой ошибки). Возможно ли выполнить решение суда без приложения межевого плана?

4. О порядке изменения категории земельных участков в результате утверждения генеральных планов населенных пунктов.

По данным вопросам была заслушана позиция межмуниципального отдела по г. Жуковский и Раменскому району Управления.

Согласно пункту 2 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования (подпункт 1 пункта 1 статьи 84 ЗК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе) установление или изменение гра-

ниц населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Таким образом, если процедура утверждения генерального плана городского округа не нарушена, то акт об утверждении генерального плана, как представляется, является актом о переводе земель или земельных участков.

Исходя из положений части 3 статьи 8 Закона о переводе, для внесения сведений о категории земель соответствующих земельных участков в государственный кадастр недвижимости в орган кадастрового учета направляются сведения о кадастровых номерах земельных участков, включенных в границы населенных пунктов или исключенных из границ населенных пунктов, в порядке, предусмотренном статьей 5 Закона о переводе.

5. О порядке учета изменений родительского объекта капитального строительства (здания) при учете изменений объекта, входящего в его состав (помещения), была высказана позиция, что на основании пункта 6 статьи 40 Закон о регистрации прямо предусматривает, что государственный кадастровый учет помещений, машино-мест в связи с изменением их характеристик или вновь созданных или образованных помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении, в результате реконструкции которых изменены параметры здания, сооружения (количество этажей, площадь, высота, произведена надстройка, перестройка, расширение), осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом изменений характеристик таких реконструированных зданий, сооружений в случае, если в отношении указанных помещений, ма-

шино-мест ранее был осуществлен государственный кадастровый учет.

Поскольку иное не предусмотрено законодателем, учет изменений родительского объекта должен осуществляться в общем порядке: на основании заявлений всех собственников помещений, входящих в состав здания, на основании технического плана, оформленного на объект капитального строительства в целом.

В подавляющем большинстве случаев приведенные законодательные установления на практике нереализуемы.

Например, собственник помещения, сохраненного решением суда в перепланированном и измененном виде, фактически лишен возможности учесть изменения площади принадлежащего ему помещения, поскольку собственники остальных помещений, расположенных в здании, по различным причинам не желают обращаться в регистрирующий права орган с заявлением об учете изменений здания в целом.

6. О порядке регистрации права собственности на жилые, нежилые помещения на основании справки жилищно-строительного кооператива о выплате паевого взноса за переданное в собственность помещение, расположенное во вновь построенном многоквартирном доме, в полном объеме была высказана позиция, что, с одной стороны, практика регистрационной деятельности по данной категории дел сложилась.

В частности, привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возможно только способами, указанными в пункте 2 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

Одним из предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве способов является привлечение средств граждан жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

С другой стороны, сложившиеся между жилищно-строительным кооперативом (далее – ЖСК) и гражданами правоотношения свидетельствуют об отсутствии корпоративных (в трактовке пункта 4 статьи 218 ГК РФ – членских) отношений, урегулированных положениями специальных законов (раздел V Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»).

На практике между ЖСК и членами кооператива возникают в чистом виде обязательственные (договорные) правоотношения по строительству многоквартирного дома; в ряде случаев справками о выплате паевого взноса прикрываются сделки по продаже помещений многоквартирного жилого дома.

Об этом свидетельствуют и заключаемые с застройщиками-ЖСК договоры долевого участия (на регистрацию договоры не представляются), и отсутствие в уставах кооперативов сведений, предусмотренных статьей 113 Жилищного кодекса Российской Федерации, например, о размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов.

При рассмотрении данного вопроса пришли к общему мнению, что существующая практика оформления прав граждан-членов ЖСК создает предпосылки для обхода установленного Законом об участии в долевом строительстве порядка строительства многоквартирных жилых домов и должна быть пересмотрена.

7. В силу пункта 5 статьи 44 Закона о регистрации если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, государственный кадастровый учет такой части здания осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания.

Таким образом, кадастровый учет части здания, передаваемой в аренду, является обязательным, отсутствие такого учета части может служить основанием для приостановления (отказа) в регистрации.

Однако подобные решения государственных регистраторов признаются судами незаконными (см. напр. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.04.2017 № Ф04-757/2017 по делу № А46-7881/2016).

8. В нарушении статьи 21 Закона о регистрации в межевой план необоснованно внесены сведения об объекте капитального строительства (при уточнении границ земельного участка одновременно делают «привязку» здания), хотя процедура осуществляется путем «привязки» здания к земле на основании технического плана.

Представителями Росреестра, Управления, структурных подразделений Управления и Филиала была выработана единая практика по постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества по вопросам, заявленным на семинаре. ■



Н.С. ПОЛЕТАЕВА

*Главный специалист-эксперт
межмуниципального отдела
по г. Лобня и Дмитровскому району
Управления*

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ НОВОВВЕДЕНИЯ В ПРОЦЕДУРУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ С 2017 ГОДА

Приобретение недвижимости – ответственный шаг, и требуется приложить максимальное количество усилий, чтобы обезопасить себя при оформлении подобной сделки. Самый распространенный на сегодняшний день вид сделок при покупке квартиры в строящемся доме – это договор долевого участия.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), статьей 48 которого установлены особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и прав

участника долевого строительства на объект долевого строительства.

В соответствии со статьей 48 Закона о регистрации для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными Законом о регистрации для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

1. Разрешение на строительство. Заявитель вправе не представлять разрешение на строи-

тельство. В случае, если разрешение на строительство не представлено заявителем, орган регистрации прав запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который представляет его в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав.

2. План создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест.

3. Проектная декларация.

4. Заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее – контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), выданное не ранее чем за шестьдесят дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Заявитель вправе не представ-

лять указанное заключение, в этом случае орган регистрации прав запрашивает указанное заключение в контролирующем органе, который представляет его в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав.

5. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве, за исключением случая, если договором участия в долевом строительстве в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке в соответствии с указанным Федеральным законом.

6. Заключенный в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Закона об участии в долевом строительстве, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

7. Списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и которые

переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон о содействии развитию жилищного строительства). В случае, если заявителем не представлены указанные списки, орган регистрации прав запрашивает указанные списки в уполномоченном органе местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Законом о содействии развитию жилищного строительства и обязан представить запрашиваемые сведения в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса.

Для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными настоящим Федеральным законом, за исключением документов, указанных в пунктах 1–7 части 2 настоящей статьи, застройщик также обязан представлять договор страхования или договор поручительства банка, указанные в пункте 5 части 2 настоящей статьи, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Орган регистрации прав при государственной регистрации последующих договоров уча-

стия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

В течение пяти рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет уведомление об этом в контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.

В случае, если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве, в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких многоквартирных домов, также вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости обязан направить участникам долевого строительства, являющимся стороной данных договоров участия в долевом строительстве, по адресам электронной почты, указанным в данных договорах, уведомление об отсутствии у застрой-

щика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов. В случае отсутствия в договоре участия в долевом строительстве адреса электронной почты такое уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом другой стороне договора по адресу электронной почты, указанному в договоре. При отсутствии в договоре адреса электронной почты уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусматривающего обязанность участника долевого строительства внести денежные

средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу в банке, обязан направить в банк, в котором в соответствии с таким договором должен быть открыт счет эскроу, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, права участника долевого строительства на объект долевого строительства орган регистрации прав уведомляет об этом отказе контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.

Также обращаем внимание на то, что с 30.07.2017 (за исключением отдельных положений) вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Согласно Федеральному Закону определяется порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона внесены изменения в Закон о регистрации, в том числе:

- при государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого поме-

щения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав». Должно быть обеспечено информационное взаимодействие между органами регистрации прав и публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

- в течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве

или отказав его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве».

Законодательные нововведения, вступившие в силу с 2017 года в области долевого строительства объектов недвижимости, направлены именно на защиту интересов граждан и юридических лиц – участников долевых отношений, а также добросовестных застройщиков. ■

А.В. ПОРТНОВ

*Начальник межмуниципального
отдела по г. Электросталь
и Ногинскому району Управления*



НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА НОВЫЙ СЕРВИС ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ В «ЛИЧНОМ КАБИНЕТЕ»

Федеральным законом от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в статье 42 предусмотрено, что в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Данная возможность реализована на официальном сайте Росреестра в январе 2018 года. Следует отметить следующее:

- данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения;

- за публикацию на официальном сайте Росреестра извещения плата не взимается;

- если продавец известил собственников о продаже доли через официальный сайт Росреестра при обращении к нотариусу подтверждать это не требуется, поскольку нотариус проверит данную информацию в специальном разделе официального сайта Росреестра, в котором опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев;

- публикация извещения осуществляется собственником из «личного кабинета» официального сайта Росреестра путем заполнения специальной формы.

Таким образом, воспользовавшись новым сервисом, собственник недвижимости экономит время и средства в случае продажи им доли в праве общей собственности. ■



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРИНЯЛО УЧАСТИЕ В X СПАРТАКИАДЕ СРЕДИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ЛЫЖНЫМ ГОНКАМ

27 января 2018 года на лыжной базе Олимпийского учебно-спортивного центра «Планерная» была проведена Спартакиада с участием 24 федеральных органов государственной власти Российской Федерации.

Сотрудники Управления в составе команды Росреестра успешно выступили в соревнованиях и, проявив волю к победе, улучшили результаты прошлых лет.

Ярким выступлением отметилась главный специалист-эксперт отдела по г. Долгопрудный, Солнечногорскому и Химкинскому районам Вожилова Людмила Евгеньевна, занявшая 5 место в дистанции на 3 км во II возрастной группе среди женщин. ■

А.В. ФИРСОВ

*И.о. начальника отдела по контролю
и надзору в сфере саморегулируемых
организаций Управления*



ИТОГИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ УПРАВЛЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 2017 ГОДУ

Согласно пункту 10 части 2 статьи 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП) должностные лица федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 14.12, 14.13, частью 1 статьи 19.4, частью 1 статьи 19.5, статьями 19.6, 19.7 КоАП, в случае, если данные правонарушения совершены арбитраж-

ными управляющими, а также об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.23, частью 8 статьи 14.25 КоАП.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Положение), Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) является федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Пунктом 4 Положения предусмотрено, что Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы.

Согласно пунктом 5.8.2. Положения, Росреестр обращается в установленном порядке в суд с заявлением о привлечении арбитражного управляющего к административной ответственности.

В 2017 году арбитражными судами удовлетворено 26 заявлений Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление) о привлечении арбитражных управляющих к административной ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных части 3 статьи 14.13 КоАП.

Частью 3 статьи 14.13 КоАП установлено, что неисполнение арбитражным управляющим, реестродержателем, организатором торгов, оператором электронной площадки либо руководителем временной администрации кредитной или иной финансовой организации обязанностей, установленных законодательством о несостоятельности (банкротстве), если такое действие (бездействие) не содержит уголовно наказуемого деяния, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати пяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от двухсот тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Арбитражными судами в 2017 году, по итогам рассмотрения заявлений Управления о привлечении арбитражных управляющих к административной ответственности по части 3 статьи 14.13

КоАП, 12 арбитражным управляющим назначено административное наказание в виде штрафа в размере 25 000 рублей каждому, а 14 арбитражным управляющим назначено административное наказание в виде предупреждения.

Привлекая к административной ответственности арбитражного управляющего, суд в порядке части 6 статьи 205 Арбитражного процессуального кодекса устанавливает целый ряд обстоятельств по делу, в числе которых: подтверждение материалами дела факта нарушения лицом, привлекаемым к административной ответственности, норм законодательства о несостоятельности (банкротстве); составление протокола об административном правонарушении уполномоченным лицом, в пределах своей компетенции; соблюдении процедуры и срока привлечения ответчика к административной ответственности.

Оценивая правонарушение в качестве малозначительного, суд принимает во внимание пункты 18 и 18.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 N 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях», где указано, что при квалификации правонарушения в качестве малозначительного судам необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. При этом согласно пункту 18.1 данного постановления Пленума квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния; применение судом положений о малозначительности должно быть мотивировано.

Согласно статье 2.9. КоАП, при малозначительности совершенного административного правонарушения суд в праве освободить лицо,

совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Пример оценки правонарушения арбитражного управляющего как малозначительного отражен в мотивировочной части решения Арбитражного суда Московской области от 21.08.2017 по делу А41-30957/17, где отмечено, что существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается в пренебрежительном отношении арбитражного управляющего к исполнению своих публично-правовых обязанностей в сфере соблюдения законодательства о несостоятельности (банкротстве). Отсутствие каких-либо последствий допущенного нарушения само по себе не является основанием для применения малозначительности.

В соответствии с частью 2 статьи 4.1 КоАП при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Если имеет место существенная угроза охраняемым общественным отношениям, то суд, при отсутствии смягчающих обстоятельств, как правило, назначает арбитражному управляющему административное наказание в виде штрафа.

Так, в мотивировочной части решения Арбитражного суда Московской области от 22.09.2017 по делу А41-58726/17 суд указал, что имеет место существенная угроза охраняемым общественным отношениям, которая заключается в пренебрежительном отношении арбитражного управляющего к исполнению своих публично-правовых обязанностей, выполнение которых предусмотрено действующим законодательством, в связи с чем оснований для применения статьи 2.9 КоАП РФ судом не усмотрено. По данному делу арбитражному управляющему

назначено административное наказание в виде штрафа в размере 25 000 рублей.

При назначении арбитражному управляющему административного наказания суд также учитывает, впервые ли им совершено данное правонарушение.

В решении Арбитражного суда Московской области от 22.11.2017 по делу А41-83024/17 судом отмечено, что правонарушение арбитражным управляющим совершалось не впервые, ранее он был привлечен к административной ответственности по статье 14.13 КоАП. По данному делу арбитражному управляющему назначено административное наказание в виде штрафа в размере 25 000 рублей.

При наличии смягчающих вину арбитражного управляющего обстоятельств и отсутствии отягчающих вину обстоятельств судом в ряде случаев назначалось административное наказание в виде предупреждения.

Перечень обстоятельств, смягчающих административную ответственность, приведен в части 1 статьи 4.2 КоАП.

Так, в решении Арбитражного суда Московской области от 08.12.2017 по делу А41-88451/17 отмечено, что в соответствии с частью 2 статьи 4.1 КоАП при назначении административного наказания суд учел характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, обстоятельства, смягчающие административную ответственность. В качестве смягчающего вину арбитражного управляющего обстоятельства, суд учел нахождение его на амбулаторном лечении, что подтверждалось медицинской справкой. По данному делу арбитражному управляющему назначено административное наказание в виде предупреждения.

Итоги привлечения к административной ответственности арбитражных управляющих Управлением в 2017 году проанализированы и учитываются в текущей деятельности отдела по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций Управления. ■

Приказом Росреестра от 13.06.2017 № П/280 «Об утверждении перечней актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении государственного надзора (контроля)» сформирован перечень обязательных требований и указаны структурные единицы нормативных актов, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю государственным надзором в сфере геодезии и картографии.

В связи с вступлением в силу Федерального Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также вступлением в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» в соответствии с пунктом 4 Протокола от 30.10.2017 № 2 заседания рабочей группы по устранению противоречий в сведениях государственных реестров отделом геодезии и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Отдел) осуществляется проверка межевых планов, являющихся результатом кадастровых работ, выполненных в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель.

Органом государственного надзора в области геодезии и картографии в ходе контрольных мероприятий исследуются данные, использованные кадастровыми инженерами при производстве кадастровых работ в качестве сведений о геодезической основе и указанные на схемах геодезических построений, а также в соответствующих разделах меже-

вого плана, технического плана, карты-плана территории.

В частности, в период с 30.10.2017 по 01.02.2018 Отделом было рассмотрено 417 заявлений на осуществление кадастрового учета земельных участков, в межевых планах которых в 366 случаях (88 %) были обнаружены нарушения действующего законодательства Российской Федерации в области геодезии и кадастровой деятельности в целом.

Органом надзора систематизированы наиболее часто встречающиеся нарушения, совершаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевого плана:

- отсутствие или предоставлении заведомо ложных сведений о Документе о предоставлении данных, находящихся в федеральном картографо-геодезическом фонде в разделе «Исходные данные» межевого плана;
- использование и предоставление сведений о пунктах государственной геодезической сети, отсутствующих в Каталоге координат и высот Московской области в системе МСК-50;
- предоставление сведений о пунктах, использованных в качестве исходных данных, не относящихся к государственной геодезической сети;
- использование недостоверных сведений о координатах пунктов государственной геодезической сети, не соответствующих значениям Каталога координат и высот Московской области в системе МСК-50;
- использование и предоставление заведомо ложных сведений об уничтоженных пунктах государственной геодезической сети;
- использование и указание сведений менее чем о трех пунктах государственной геодезической сети;
- указание недостоверных реквизитов свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) в подразделе 3 «Сведения о средствах измерений» раздела «Исходные данные»;

▪ сведения, указанные в разделе «Схема геодезических построений», не соответствуют сведениям, указанным в разделе «Исходные данные» межевого плана.

За отчетный период по результатам контрольных мероприятий Отделом было направлено 36 обращений в Прокуратуру Московской области (9,9 %), при этом в отношении 12 дел принято решение о возбуждении дела об административном правонарушении в соответствии с частью 4 статьи 14.35 КОАП; три обращения в правоохранительные органы по выявленным признакам нарушений; 11 обращений в саморегулируемые организации по 260 выявленным нарушениям.

Стоит отметить, что на данный момент в отношении три рассмотренных дел судом приняты решения о наказании и привлечении к административной ответственности виновных лиц. Возможно констатировать, что грубое

нарушение при выполнении кадастровых работ кадастровым инженером может привести к внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений, содержащих в себе реестровую ошибку, и, соответственно, искажению сведений ЕГРН, нарушению законных интересов правообладателей или третьих лиц, полагающихся на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН. При этом исправление такой ошибки, согласно пунктам 4–6 статьи 61 Закона о регистрации, производится только по решению суда с уведомлением правообладателей в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Убеждены, что формирование судебной практики и информирование о ней будет способствовать профилактике правонарушений в области геодезии и кадастровой деятельности в целом. ■



И.С. АЛИШЕЙХОВ

*Главный специалист-эксперт отдела
правового обеспечения Управления*



А.А. КОНДРАТЬЕВА

*Главный специалист-эксперт отдела
правового обеспечения Управления*

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЧАСТИ ЖИЛОГО ДОМА

В связи с принятием Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), не допускающего кадастровый учет части жилого дома, участились случаи, когда правообладатели индивидуального жилого дома, принадлежащего им на праве общей долевой собственности, сталкиваются с проблемой раздела такого жилого дома в натуре либо выдела доли в натуре из общего имущества.

Отношения, связанные с реализацией участниками долевой собственности их прав, всегда ограничены правилами пользования,

владения и распоряжения имуществом. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)), владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (статья 247 ГК РФ), распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (статья 246 ГК РФ).

Указанные ограничения вызывают у многих участников общей долевой собственности желание выделить свою долю в натуре.

При этом согласно части 7 статьи 41 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении, предусмотренные Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», не допускаются.

Однако, в соответствии с пунктом 1 статьи 252 ГК РФ, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

В соответствии с частью 8 статьи 41 Закона о регистрации основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости соответственно являются соглашение о разделе объекта недвижимости – при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц, соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества либо судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома.

Определение понятия «часть жилого дома» в ЖК РФ отсутствует. При этом согласно положениям статей 15 и 16 ЖК РФ часть жилого дома является объектом жилищных прав. ГК РФ также указывает на часть жилого дома как на недвижимую вещь, которая может яв-

ляться самостоятельным предметом сделки (статья 558 ГК РФ).

Согласно части 7 статьи 1 Закона о регистрации к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся: земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-место, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещения которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

На основании подпункта «а» пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность этому лицу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе.

Таким образом, основным условием выдела доли в натуре в жилом доме является наличие возможности оборудовать жилое помещение (часть жилого дома), полностью изолированное от остальной части дома (отдельный вход и независимые коммуникации), которое должно оставаться пригодным для проживания. При соблюдении указанных условий осуществ-

вление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости, в связи с выделом доли в натуре в общей долевой собственности, становится возможным (апелляционное определение Московского областного суда от 22 мая 2017 г. по делу № 33а-12979).

Кроме того, объекты индивидуального жилищного строительства, в соответствии со статьей 70 Закона о регистрации, возводятся на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

В силу подпункта 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства, является одним из основных принципов земельного законодательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Целевое назначение земельного участка определяется категорией и видом разрешенного использования земельного участка.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Указанный классификатор предусматривает размещение индивидуального жилого дома

(дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) на земельном участке с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», а также предусматривает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства».

Пункт 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) выделяет такой вид объекта капитального строительства, как отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

Вместе с тем, указанный классификатор также предусматривает такой вид разрешенного использования земельного участка, как «Блокированная жилая застройка», который предполагает размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых 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 (жилые дома блокированной застройки)), на таком земельном участке.

Также в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых 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.

В этой связи, принимая во внимания положения ГрК РФ, ЖК РФ, ЗК РФ, учитывая, что при образовании частей жилого дома (выдела доли в праве общей собственности в натуре) никаких общих помещений быть не должно и образованная при выделе в натуре доли часть жилого дома полностью изолирована от остальной части дома и имеет сходство с жилым домом блокированной застройки, данные обстоятельства приводят к противоречиям расположения жилого дома блокированной застройки на земельных участках с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Для ведения личного подсобного хозяйства».

Неоднозначность и нечеткость формулировок, которые содержатся в нормах действующего законодательства и имеющиеся противоречия норм действующего законодательства, безусловно, мешают слаженной работе правовой системы, нередко приводят к ущемлению прав граждан, сказываются на эффектив-

ности правового регулирования, состоянии законности и правопорядка, правосознании и правовой культуре общества. Они создают неудобства в правоприменительной практике, препятствуя единообразию ее применения, затрудняют пользование законодательством гражданами.

На основании вышеизложенного, орган регистрации прав, руководствуясь частью 7 статьи 41 Закона о регистрации, в том числе, учитывая вышеуказанные положения законодательства, отказывает заявителям в государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности части жилого дома.

При этом в случае поступления в орган регистрации прав судебного решения, в соответствии с которым органу регистрации прав надлежит осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав части жилого дома в качестве самостоятельного объекта недвижимости, орган регистрации прав обязан осуществить постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности в силу обязательности исполнения решения суда. ■

В.А. ТИХОМИРОВ

*Заместитель начальника отдела
государственной службы и кадров
Управления*



ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕГИСТРАТОРЫ ПРАВ: ПОРЯДОК НАДЕЛЕНИЯ ДАНЫМИ ПОЛНОМОЧИЯМИ И ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРА ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕГИСТРАТОРОВ ПРАВ

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости», вступившим в силу с 01 января 2017 года, государственными регистраторами прав являются федеральные государственные гражданские служащие, должностные лица органа регистрации прав, наделенные полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Государственный регистратор прав наделен законом большими полномочиями, в его функции входит принятие решений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сделок, ограничений, кадастровом учёте и многие другие. При проведении пра-

вовой экспертизы сданных на государственную регистрацию документов регистратор имеет право затребовать необходимые документы из различных органов, приостановить государственную регистрацию до получения всех необходимых сведений, а в противном случае – отказать в государственной регистрации права, постановке на кадастровый учет.

С 01 января 2017 года изменен порядок наделения государственного гражданского служащего полномочиями государственного регистратора прав, в связи с чем проведен экзамен для действующих государственных регистраторов прав на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав.

В июне 2017 года прием экзамена завершен. В сдаче экзамена приняли участие 473 государственных гражданских служащих Управления Росреестра по Московской области (далее – Управление), из них 467 действующих государственных регистраторов прав Управления успешно сдали экзамен, подтвердив достаточный уровень знаний, а шесть государственных гражданских служащих данный экзамен не сдали.

Кроме того, в 2017 году комиссией по Центральному федеральному округу, утвержденной приказом Росреестра от 03.04.2017 г. № П/0168 «Об утверждении перечня и состава экзаменационных комиссий по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, и порядке работы экзаменационных комиссий по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав», принят экзамен у 221 государственных гражданских служащих Управления.

В соответствии с решением экзаменационной комиссии по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, 199 государственных гражданских служащих Управления сдали квалификационный экзамен, 22 государственных гражданских Управления не сдали данный экзамен.

По состоянию на 20 февраля 2018 года комиссии по Центральному федеральному округу по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, 13 государственных гражданских служащих Управления сдали квалификационный экзамен, пять государственных гражданских Управления не сдали данный экзамен.

Это не последняя проверка знаний, один раз в полугодие государственный регистратор прав проходит дистанционное тестирование.

Сведения о государственных регистраторах прав вносятся в специальный реестр в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 19.11.2015 № 860 «Об утверждении порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав». Ответственность за ведение данного реестра возложена на соответствующие отделы Управления.

С января 2017 года в реестр государственных регистраторов прав (далее – РГРП) Единой системы управления нормативно-справочной информацией Росреестра были внесены данные по 717 государственным регистраторам прав Управления. Такими сведениями являются:

- фамилия, имя, отчество регистратора;
- орган регистрации прав, в котором регистратор проходит государственную гражданскую службу;
- дата наделения регистратора полномочиями;
- дата последней аттестации и срок очередной аттестации;
- дата прекращения полномочий регистратора;
- сведения о принятых регистратором решениях о приостановлении, отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав: количество вступивших в законную силу судебных актов, принятых по указанным решениям, а также количество таких решений, признанных судом незаконными.

Также в РГРП вносится информация об экзамене на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, сданным каждым специалистом. ■

И.Р. МЖАЧИХ

*Начальник отдела организации,
мониторинга и контроля Управления*



НОВЫЙ ПОДХОД К КОНСУЛЬТИРОВАНИЮ

В рамках реализации государственной политики, направленной на минимизацию личного взаимодействия должностных лиц государственных органов с гражданами и организациями, с октября 2016 года территориальными отделами Управления Росреестра по Московской области (Управление) переданы функции по приему и выдаче документов на получение государственных услуг Росреестра в многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) Московской области в полном объеме.

Снижение коррупционных рисков за счет минимизации личных контактов государственных служащих и заявителей и исключения деятельности «незаконных» посредников – эффективное направление деятельности, способствующее повышению качества оказываемых государственных услуг Росреестра.

В настоящее время взаимодействие работ-

ников Управления с заявителями происходит исключительно в рамках консультирования по вопросам установленной компетенции.

Консультации предоставляются в любой удобной для заявителя форме: в ходе личного приема руководством территориальных отделов, в порядке консультирования государственными регистраторами ежедневно, по электронной почте, посредством телефонной связи отдела, в порядке рассмотрения запросов Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО) и обращений заявителей, поступающих в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

При личном обращении заявители имеют возможность получить консультацию руководства территориальных отделов Управления по единому унифицированному графику:



- начальником (и.о. начальника) отдела по четвергам с 10:00 до 14:00.

- заместителями начальника отдела по вторникам с 15:00 до 18:00.

- Государственные регистраторы прав консультируют заявителей ежедневно в течение всего рабочего времени в соответствии с графиком работы отделов.

Личный прием граждан также проводится руководством Управления и начальниками ряда отделов аппарата Управления по вопросам, относящимся к их компетенции, и по предварительной записи, которая осуществляется по письменным и устным обращениям.

На личный прием к руководителю Управления можно записаться в Общественной приемной, открытой в здании аппарата Управления на Поклонной улице, дом 13.

В ходе личного приема особое внимание уделяется изучению мнений граждан о качестве государственных услуг, предоставляемых Управлением.

В целях создания комфортных условий приема приказом Управления утвержден график личного приема граждан должностными лицами Управления, который размещен на официальном сайте Росреестра (сайт) по ссыл-

ке: <https://rosreestr.ru/site/feedback/poryadok-rassmotreniya/>. На сайте размещены и телефоны для записи. Информация о графике приема поддерживается на сайте в актуальном состоянии.

В случае возникновения необходимости заявители могут получить консультацию по предоставляемым государственным услугам Росреестра и другими удобными способами.

В 2016 году Управлением успешно внедрена практика проведения выездных адресных консультаций на крупные промышленные предприятия Подмосквья в целях реализации мероприятий по повышению доступности государственных услуг Росреестра.

В рамках выездных мероприятий представители Управления рассказывают сотрудникам предприятий о государственных услугах Росреестра и способах их получения, порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, возможностях и преимуществах электронных услуг Росреестра. Дают разъяснения о необходимости межевания земельных участков и исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений при осуществлении государственного земельного надзора, о том, как можно обезопасить свое имущество.

Консультации представителей Управления уже получили сотрудники предприятий Жуковского, Бронниц, Старой Купавны, Ногинска, Сергиева Посада и Клина. В консультациях принимают участие и представители филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (Кадастровая палата), Государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», Администраций муниципальных образований Московской области.

Ввиду положительного отклика на «живое общение» с представителями Управления и охват большой целевой аудитории принято решение продолжить подобную практику адресного консультирования, и в 2018 году утвержден график ежемесячных выездных консультаций на предприятия Подмосковья. Запланированы встречи в Клину, Коломне, Дубне, Раменском, Лыткарино, Люберцах, Павловском Посаде, Орехово-Зуево, Подольске.

Кроме того, в летний сезон работники территориальных отделов Управления совместно с сотрудниками Кадастровой палаты и межрайонных инспекций Налоговой службы России по Московской области проведут для садоводов выездные консультации.

Вместе с тем для тех, кто по каким-либо причинам не может получить консультацию

при личном обращении в территориальные отделы Управления, действуют «горячие телефонные линии». Это принципиально новый формат консультирования, который внедрен в Управлении с 2018 года. Начальники отделов Управления еженедельно проводят «горячие телефонные линии».

Любой гражданин может задать интересующие вопросы в соответствии с компетенцией соответствующих структурных подразделений Управления. График «горячих телефонных линий» размещен на сайте, официальной странице Управления в социальной сети Facebook и на информационных стендах территориальных отделов.

Помимо этого в Управлении на постоянной основе проводятся и тематические «горячие телефонные линии». По актуальной и востребованной у заявителей теме государственной кадастровой оценки объектов недвижимости «горячие телефонные линии» проводятся ежеквартально. В сентябре 2017 года Управлением проведен месячник «горячих телефонных линий».

Тематические «горячие телефонные линии» были посвящены вопросам получения государственных услуг по регистрации прав и кадастровому учету, государственному земельному надзору, кадастровой оценке и аспектам проведения учетно-регистрационных действий в



электронном виде.

В помощь москвичам, которые владеют подмосковной недвижимостью, Управление организовало дополнительные консультации. Для удобства заявителей прием осуществляется на территории города Москвы.

Консультации по вопросам оказания государственных услуг Росреестра можно получить каждый вторник с 9:00 до 14:00 и каждый четверг с 15:00 до 20:00 по адресу: улица Обручева, дом 46, кабинет 715з.

За получением консультаций обращаются не только граждане, но также крупные застройщики и представители бизнеса, которых в основном интересуют вопросы получения услуг Росреестра в электронном виде.

Специально для кадастровых инженеров, от качества подготовки которыми соответствующих документов зависят результаты рассмотрения заявлений, представленных на проведение учетно-регистрационных действий, специалисты Управления проводят консультации в рамках вебинаров. Вебинары проводятся, в том числе на базе Ассоциации Саморегулируемая организация «Профессиональный центр кадастровых инженеров» (Ассоциация СРО «ПрофЦКИ»).

Вебинары проводятся на бесплатной основе при участии Управления и Кадастровой палаты. От Управления в качестве приглашенных экспертов в онлайн-семинаре принимают участие специалисты отдела государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав.

В ходе вебинаров освещаются актуальные вопросы, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета частей зданий (индивидуальных жилых домов), заполнении основных характеристик объектов недвижимости и формировании графической части, подготовке технических планов при отсутствии документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, особенностей подготовки технического плана в случае расхождения площадей, порядка постановки на кадастровый учет части объекта недвижимости в рамках арендных правоотношений между правообладателем объекта недвижимости и иным лицом, заполнения XML-схемы при кадастровых работах в целях постановки на государственный кадастровый учет машино-мест и другие вопросы.

Особое внимание уделяется разъяснению требований к заполнению структуры адреса в техническом плане на объект недвижимости, а также определению контура образуемых зданий и помещений.

Вниманию участников вебинаров предлагается краткий обзор законодательства по указанным вопросам и «живые» дискуссии в режиме видеосвязи, участники которых задают вопросы и выступают с предложениями.

Ежегодно 12 декабря Управление принимает участие в общероссийском дне приема





граждан, который приурочен ко Дню Конституции, и проводится с 2013 года по поручению Президента Российской Федерации. По итогам последнего приема, который состоялся в декабре 2017 года, было принято 310 заявителей, что на 36 % выше показателя прошлого года.

Масштабное мероприятие по консультированию, которое охватило все регионы Российской Федерации, состоялось под эгидой Росреестра 1 марта этого года. Мероприятие было приурочено к 10-летию образования Росреестра и 20-летию создания в Российской Федерации системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С 13:00 до 20:00 прошел «Единый день консультаций», в ходе которого работники Управления провели бесплатные консультации для населения по вопросам установленной компетенции, в том числе о способах получения услуг Росреестра в электронном виде и формах обратной связи для организации взаимодействия с Управлением.

Состоялись консультации на 49 площадках территориальных отделов Управления и МФЦ Московской области.

Для удобства граждан консультации по вопросам оказания государственных услуг Росреестра осуществлялись Управлением и на двух

московских площадках. В рамках мероприятия консультации для граждан также проводили исполняющий обязанности руководителя Управления Роман Ларин и и.о. заместителя руководителя Управления Ольга Горбунова.

Консультацию сотрудников Управления 1 марта получили 562 заявителя. Подмосковье заняло одну из лидирующих позиций по этому показателю среди всех субъектов Российской Федерации. Больше всего обращений в Московской области зафиксировано в межмуниципальном отделе по Воскресенскому, Коломенскому и Луховицкому районам.

Заявителей интересовали государственная регистрация прав и кадастровый учет объектов недвижимости. Кроме того, граждане обращались по вопросам оспаривания результатов кадастровой оценки, проведения кадастровых работ и соблюдения земельного законодательства. В рамках «Единого дня консультаций» также можно было обратиться к сотрудникам организаций технической инвентаризации и Кадастровой палаты.

Перечень форм консультирования, которые уже реализованы подмосковным Росреестром, не является исчерпывающим. Управление открыто к пожеланиям собственников недвижимости и готово внедрить новые дополнительные форматы встреч с заявителями. ■

Н.Н. СЛУКИНА

*Главный специалист-эксперт
межмуниципального отдела
по Подольскому и Чеховскому районам
Управления*



ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, СОСТАВЛЯЮЩЕЕ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД

Федеральный закон об инвестиционных фондах от 29.11.2001 N 156-ФЗ (в ред. от 31.12.2017, вступивший в силу 01.02.2018) (далее – Закон об инвестиционных фондах), который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств и иного имущества путем размещения акций или заключения договоров доверительного управления в целях их объединения и последующего инвестирования в объекты, определяемые в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также с управлением (доверительным управлением) имуществом ин-

вестиционных фондов, учетом, хранением имущества инвестиционных фондов и контролем за распоряжением указанным имуществом;

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), определяющий отдельные положения в этой области;

Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости);

«Положение о порядке ведения Банком России реестра паевых инвестиционных фондов и

предоставления выписок из него, о требованиях к отчету об объединении имущества паевых инвестиционных фондов, порядке и сроке его представления в Банк России» (утв. Банком России 22.09.2016 N 553-П) (ред. от 11.05.2017) (Зарегистрировано в Минюсте России 06.10.2016 N 43942);

Постановление Правительства РФ от 25.07.2002 N 564 (ред. от 18.04.2013) «О Типовых правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом»;

Постановление ФКЦБ РФ от 11.09.2002 N 37/пс «Об утверждении Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 19.11.2002 N 3933);

Указание Банка России от 05.09.2016 N 4129-У (ред. от 06.04.2017) «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.11.2016 N 44339).

Ядром нормативно-правового регулирования деятельности паевых инвестиционных фондов (ПИФов) является Закон об инвестиционных фондах.

Понятие ПИФ изложено в статье 10 Закона об инвестиционных фондах.

ПИФ представлен как обособленный имущественный комплекс, не являющийся юридическим лицом. В составе данного комплекса находится как имущество, переданное в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, так и имущество, полученное в процессе такого управления. ПИФ не является юридическим лицом.

ПИФ должен иметь название (индивидуаль-

ное обозначение), идентифицирующее его по отношению к иным ПИФам.

Доля в праве собственности на данное имущество удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией – инвестиционным паем.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделки с ним, а также передача недвижимого имущества в доверительное управление управляющей компании, подлежат согласно ГК РФ государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Основанием возникновения доверительного управления в соответствии со статьей 1012 ГК РФ является договор доверительного управления имуществом.

Условия договора доверительного управления ПИФом (далее – правила доверительного управления ПИФом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления ПИФом осуществляется путем приобретения учредителем доверительного управления инвестиционного пая, выдаваемого управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим ПИФом.

Управляющая компания осуществляет доверительное управление ПИФом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего этот ПИФ имущества и совершает сделки с этим имуществом от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего.

Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано наименование ПИФа.

Сделки в отношении имущества, составляющего ПИФ, управляющая компания может совершать только после окончания срока формирования ПИФом, указанного в правилах доверительного управления, поскольку до формирования ПИФа в его активы может входить только имущество, переданное учредителями доверительного управления.

Возвращаясь к Закону об инвестиционных фондах, следует отметить, что он устанавливает особенности распоряжения и пользования имуществом, переданным в ПИФ, отличающиеся от норм, установленных ГК РФ, в отношении как общей долевой собственности, так и доверительного управления.

Создание обособленного имущественного комплекса влечет изменение режима собственности. Так, объектом доверительного управления в данном случае выступает единый комплекс, включающий в себя имущество разных лиц. Поскольку управление денежными средствами или иным имуществом вкладчиков осуществляется путем их инвестирования (то есть отчуждения), следовательно, право собственности отдельного лица на передаваемое имущество прекращается. Соответственно, вклад каждого лица представляет собой имущество, которое принадлежало ему на праве собственности, но для осуществления управления передано в общую долевую собственность. Это позволяет вкладчику быть владельцем пая, подтверждающего его долю в имуществе ПИФа, как переданном при его формировании, так и созданном в процессе управления ПИФом.

Напоминаю, что передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода права собственности к доверительному управляющему и не изменяет режима права собственности на имущество, являющееся объектом управления.

Срок действия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом, указываемый в правилах доверительного управления ПИФом, согласно статье 12 Закона об инвестиционных фондах, не должен превышать 15 лет с начала срока его формирования. Срок формирования ПИФа указывается в правилах доверительного управления ПИФом.

Особенности государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ПИФ (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом установлены пунктом 5 статьи 42 Закона о регистрации недвижимости.

Также следует иметь в виду, что статьей 1013 ГК РФ установлено, что имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, не может быть передано в доверительное управление. Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, возможна только после ликвидации юридического лица, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращения права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступления его во владение собственника по иным предусмотренным законом основаниям.

Кроме того, не допускается передача учредителями доверительного управления в доверительное управление ПИФом имущества, находящегося в залоге, согласно статье 13 Закона об инвестиционных фондах.

Также управляющая компания не вправе совершать сделки по безвозмездному отчуждению активов акционерного инвестиционного фонда или имущества, составляющего ПИФ в соответствии со статьей 40 Закона об инвестиционных фондах.

Кроме того, следует иметь в виду, что 18 декабря 2016 года вступило в силу Указание Банка России от 05.09.2016 N 4129-У (ред. от 06.04.2017) «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.11.2016 N 44339).

Новый нормативный акт о составе и структуре активов существенно сокращает количество категорий фондов и проводит более четкую границу между фондами для квалифицированных и неквалифицированных инвесторов.

По сути установлено всего пять категорий фондов, две из которых предназначены для неквалифицированных и три для квалифицированных инвесторов. Произошло ужесточение регулирования в отношении состава активов фондов недвижимости для неквалифицированных инвесторов.

Новыми требованиями к составу активов существенно конкретизированы виды объектов недвижимого имущества, которые могут входить в состав фондов недвижимости для неквалифицированных инвесторов.

В состав активов таких фондов может входить следующее недвижимое имущество (в том числе в виде единых недвижимых комплексов):

- жилые помещения;
- нежилые помещения в многоквартирном доме;
- нежилые здания, введенные в эксплуатацию;
- помещения в нежилых зданиях;
- сооружения инженерной инфраструктуры, предназначенные исключительно для обслуживания недвижимого имущества, составляющего фонд;

- земельный участок (право аренды), на котором расположено имущество, составляющее фонд;

- имущественные права из договоров долевого участия по закону 214-ФЗ.

Какие-либо указания на «виды» недвижимого имущества, в которое можно инвестировать активы ПИФа недвижимости для квалифицированных инвесторов, отсутствуют. Таким образом, для определения недвижимого имущества, в данном случае, необходимо руководствоваться ГК РФ.

Также следует отметить, что с введением в действие Закона о регистрации недвижимости, с 1 января 2017 года пунктом 1 статьи 42 указанного закона определено, что «...сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда».

Государственная регистрация права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ПИФ (приобретаемое для включения в состав ПИФа), ограничения этого права и обременения такого имущества или сделок с таким имуществом осуществляется на основании заявления, представляемого управляющей компанией, в доверительном управлении которой находится ПИФ, в порядке, установленном статьей 18 Закона о регистрации недвижимости.

При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наи-

менований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

На государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее ПИФ (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения этого права и обременения такого недвижимого имущества или сделок с таким недвижимым имуществом наряду с необходимыми в соответствии с Законом о регистрации недвижимости документами представляются:

1) выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Законом об инвестиционных фондах порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию прав;

2) лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится ПИФ (подлинник или нотариально удостоверенная копия);

3) правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями, зарегистрированными в порядке, установленном Законом об инвестиционных фондах.

В соответствии со статьей 1017 ГК РФ передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Также хочется отметить, что согласно статье 1012 ГК РФ передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

В соответствии с Законом о регистрации недвижимости государственная регистрация пра-

ва общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав паевого инвестиционного фонда, осуществляется на основании заявления учредителя доверительного управления и управляющей компании, в доверительном управлении которой находится ПИФ, о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителем доверительного управления в состав ПИФа.

К заявлению о государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав ПИФа, прилагаются документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации недвижимости для проведения государственной регистрации прав.

В качестве оснований для государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав ПИФа, рекомендуется рассматривать:

- заявку на приобретение инвестиционного пая, соответствующую требованиям Типовых правил доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.07.2002 N 564 (ред. от 18.04.2013) «О Типовых правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом».

- правила доверительного управления ПИФом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Законом об инвестиционных фондах. В случае, если в правила доверительного управления вносились изменения и дополнения, представляется также печатное издание, в котором было опубликовано сообщение об их регистрации;

- документ о приеме-передаче имущества,

составленный в порядке, предусмотренном правилами доверительного управления ПИФом.

На государственную регистрацию перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав ПИФа, также представляются:

- выписка из реестра ПИФов, выданная в установленном Законом об инвестиционных фондах порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию;
- лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится ПИФ.

Одновременно с государственной регистрацией перехода права на недвижимое имущество, переданное учредителями доверительного управления в состав ПИФа, осуществляется государственная регистрация ограничения (обременения) права общей долевой собственности под тем же номером государственной регистрации владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество в виде доверительного управления на основании договора доверительного управления ПИФом (правила доверительного управления ПИФом).

При отчуждении имущества владельцев инвестиционных паев одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, отчуждаемое управляющей компанией в процессе доверительного управления ПИФом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности и владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество в виде доверительного управления.

Также следует отметить, что согласно Закону об инвестиционных фондах управляющая компания, если это предусмотрено правилами доверительного управления ПИФом, вправе в порядке, установленном нормативными правовыми

актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, передать свои права и обязанности по договору доверительного управления ПИФом другой управляющей компании.

Положение о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФом другой управляющей компании утверждено Постановлением ФКЦБ РФ от 11.09.2002 N 37/пс «Об утверждении Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании».

Права и обязанности управляющей компании по договору доверительного управления ПИФом считаются переданными другому юридическому лицу со дня опубликования в «Приложении к Вестнику Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг» сообщения о регистрации соответствующих изменений и дополнений в правила. (пункт 3 Положения о порядке передачи управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, утвержденного Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 11 сентября 2002 г. N 37/пс).

В соответствии с Законом о регистрации недвижимости внесение записей в ЕГРН при передаче управляющей компанией прав и обязанностей по договору доверительного управления ПИФом другой управляющей компании осуществляется на основании заявления от управляющей компании, которая передает права по договору доверительного управления, и от управляющей компании, к которой перешли права по договору доверительного управления, о внесении соответствующей записи в ЕГРН, а также документы, подтверждающие передачу прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления. ■



Е.А. ДУДКИНА

Заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления

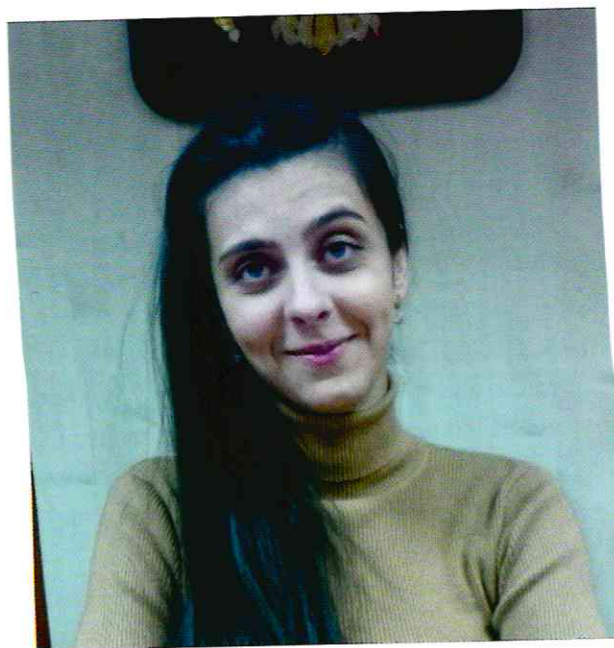
«ВАШИ ВОПРОСЫ – НАШИ ОТВЕТЫ»

ВОПРОС: Об уплате государственной пошлины за осуществление регистрационных действий ветеранами Великой Отечественной войны.

ОТВЕТ: Федеральным законом от 30.11.2016 №401-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от уплаты государственной пошлины освобождаются физические лица – ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой Отечественной войны при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 Налогового Кодекса Российской Федерации, в том числе при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. ■

Ю.И. КУПРИЯНОВА

*Главный специалист-эксперт отдела
государственной регистрации
недвижимости Управления*



«КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА»

В последнее время увеличилось количество обращений по вопросу указания в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) персональных данных правообладателей, в частности правильности написания букв «е» и «ё».

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о регистрации сведений.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, ранее внесенные сведения сохраняются.

В соответствии со статьей 13 Закона о регистра-

ции внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия – при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных Законом о регистрации случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости, а также в уведомительном порядке – при внесении сведений, которые не влекут за собой переход либо прекращение права.

При этом орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в ЕГРН сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Под такими изменениями понимаются вносимые в ЕГРН сведения, которые не влекут за собой существенного изменения объекта недвижимого имущества, а также прекращения или перехода прав на него.

Относительно правописания букв «е» и «ё» при оформлении документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации, поясняем следующее.

Федеральным законом от 01.06.2005 № 53-ФЗ «О государственном языке Российской Федерации» (Закон № 53-ФЗ) закреплено право граждан Российской Федерации на пользование государственным языком Российской Федерации.

Статья 3 Закона № 53-ФЗ определяет сферы использования государственного языка Российской Федерации, к которым относится в числе прочего оформление документов, удостоверяющих личность гражданина Российской Федерации, изготовление бланков свидетельств о государственной регистрации актов гражданского состояния, оформление документов об образовании, выдаваемых имеющими государственную аккредитацию образовательными учреждениями, а также других документов, в том числе в части правописания имен собственных.

Закон № 53-ФЗ обязывает при заполнении документов использовать нормы современного русского языка и правила русской орфографии и пунктуации.

Согласно письму Министерства образования и науки Российской Федерации (Минобрнауки РФ) от 01.10.2012 № ИР-829/08 «О правописании букв «е» и «ё», во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 23.11.2006 № 714 «О порядке утверждения норм современного русского литературного языка при его использовании в качестве государственного языка Российской Федерации, правил русской орфографии и пунктуации» и на основании рекомендаций Межведомственной комиссии по русскому языку приказом Минобрнауки РФ от 08.06.2009 № 195 «Об утверждении списка грамматик, словарей и справочников, содержащих

нормы современного русского литературного языка при его использовании в качестве государственного языка Российской Федерации» утвержден список грамматик, словарей и справочников, содержащий нормы современного русского литературного языка при его использовании в качестве государственного языка Российской Федерации.

Кроме того, в настоящее время применяются Правила русской орфографии и пунктуации, утвержденные в 1956 году Академией наук СССР, Министерством высшего образования СССР и Министерством просвещения РСФСР (Правила), в которых указано, что буква «ё» пишется в случаях, когда необходимо предупредить неверное чтение и понимание слова, либо когда необходимо указать произношение малоизвестного слова.

Ранее Министерством в региональные органы исполнительной власти направлялись методические рекомендации по употреблению буквы «ё» в написании имен собственных (письмо от 03.05.2007 № АФ-159/03), в которых обращалось внимание на то, что причиной искаженных записей в паспорте и других документах («е» вместо «ё» и наоборот) может являться несоблюдение установленного Правилами требования обязательного использования «ё» в случаях, когда возможно неправильное прочтение слова. Имена собственные (в том числе фамилии, имена, отчества) относятся к этому случаю, поэтому применение буквы «ё» в них должно быть обязательным.

Судебная практика по данному случаю исходит из того, что на основании Правил написание букв «е» и «ё» приравнивается. Написание буквы «е» вместо «ё» и наоборот в фамилии, имени и отчестве не искажает данных владельца документов, при условии, что данные, на основании которых можно идентифицировать лицо в таких документах, соответствуют.

Также судебный прецедент при рассмотрении дел о внесении исправлений или изменений в записи актов гражданского состояния разрешается в пользу заявителя (истца). ■

К.А. БАРАНЧУК

*Председатель Молодежного совета,
начальник отдела геодезии и
картографии Управления*



МОЛОДЕЖНЫЙ СОВЕТ

Молодежный совет является постоянно действующим совещательно-консультативным органом Управления Росреестра по Московской области (Управление). Его деятельность основывается на принципах коллегиальности, гласности, независимости и равенства его членов, учета и поддержки общественного мнения.

Молодежный совет содействует нравственному и творческому развитию, а также профессиональному росту специалистов Управления.

По поручению Росреестра был пересмотрен и актуализирован состав Молодежного совета Управления, определен актив Молодежного совета, избран новый председатель Молодежного совета. Следует отметить, что на данный момент состав Совета насчитывает всего лишь 32 сотрудника.

Молодежный совет занимает активную часть в спортивной жизни Управления. В этой связи 27 января 2018 года на лыжной базе

Олимпийского учебно-спортивного центра «Планерная» была проведена Спартакиада с участием 24 федеральных органов государственной власти Российской Федерации, по результатам которой объединенная команда Росреестра успешно выступила в соревнованиях и, проявив волю к победе, улучшила результаты прошлых лет.

При этом Молодежный совет – площадка для обмена мнениями, знаниями и опытом в профессиональной среде. Так, в целях проведения мероприятий, посвященных 10-летию Росреестра и 20-летию создания системы государственной регистрации прав на недвижимость, при участии Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК) и Молодежного совета Управления планируется

проведение открытых лекций, на которых студентам расскажут о различных направлениях деятельности Управления.

Таким образом, Молодежный совет способствует раскрытию и развитию потенциала, обмену знаниями и опытом в профессиональной сфере, формирует навыки работы в команде. Если вы готовы активно участвовать в жизни Управления, то Молодежный совет

призывает вас к плодотворному сотрудничеству.

Стоит отметить, что для вступления в Молодежный совет достаточно обратиться к заместителю начальника отдела ведения ЕГРН Управления, секретарю Молодежного совета Светлане Андреевне Тумаковой по электронной почте Outlook на адрес «Тумакова Светлана Андреевна».

БЛАГОДАРНОСТИ

От: ковалева ирина михайловна
Портальный номер обращения: 2855598

уважаемая Аносова Е.В.
Выражаю Вам свою благодарность за предоставление полной информации по заданному вопросу.
желаю Вам успехов в таком нелегком труде, как работа с гражданами !!

От: ЗУБАРЕВА Людмила ИВАНОВНА
Портальный номер обращения: 2836924

Очень хочется выразить признательность и благодарность руководителю Межмуниципального отдела УФС госрегистрации, кадастра и картографии по Московской области по г. Солнечногорску, Долгопрудному и Химкинскому районам - Дормидонтовой Зое Александровне, Специалист высочайшей категории. Знает дело на всех этапах прохождения документов. Разбирается в любых тонкостях своей работы. Не гнушается своим положением и на личном приеме граждан дает исчерпывающие разъяснения посетителям по возникающим непростым вопросам (с простыми на личный прием не ходят). Замечательный специалист, отзывчивый человек, добродушный гражданин Зоя Александровна. Спасибо за таких руководителей.

БЛАГОДАРСТВЕННОЕ ПИСЬМО

КОМУ: Сергиево-Посадскому отделу

Управления Росреестра

по Московской области

—Уважаемые коллеги!

Выражаем вашему коллективу искреннюю благодарность и глубокую признательность за профессионализм при принятии решений, организованную и квалифицированную работу, а так же за помощь в оказании консультационных мероприятий по вопросу регистрации недвижимости, решению не штатных и сложных жизненных вопросов.

Желаем Вам дальнейших успехов в работе, стабильности и уверенности в своих силах!

Первый вице-президент ТПП СП

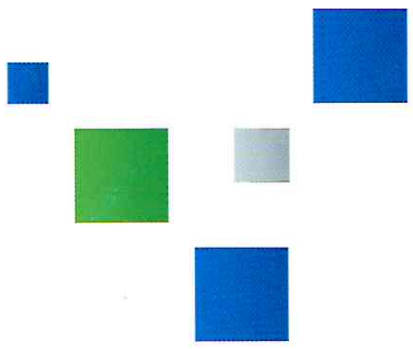
Исполнительный директор

Член Совета ТПП МО



С.А. Жильцов

«1» февраля 2018 г.



Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Московской области

