**Документы могут вернуть без рассмотрения**

14.06.2018

Кадастровая палата по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре может вернуть документы, поданные гражданином для поставки на кадастровый учет и регистрации прав, без рассмотрения.

За пять месяцев 2018 года общее количество принятых заявлений составило более 200 тыс. Из них оставлено без рассмотрения свыше 1,5 тыс. – 8%. За аналогичный период прошлого года принято порядка 30 тыс. заявлений, по ним около 600 от общего количества или 2% оставлено без рассмотрения.

Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает пять оснований, по которым регистрационный орган может вернуть документы без рассмотрения.

Первое основание касается документов, поданных в электронном виде, и заключается в том, что формат заявления и документов не соответствует формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

Во втором случае, если заявление и документы, представленные на бумажном носителе, имеют исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, а также, если они имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание.

Третье основание возникает в случае отсутствия информации об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи заявления.

Документы могут вернуть без рассмотрения, если в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости или его законного представителя.

Наконец, если заявление о кадастровом учете и (регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством РФ, оно также вместе с документами будет возвращено.

Во всех случаях документы, не прошедшие правовую экспертизу, возвращаются в течение пяти рабочих дней со дня поступления, а по основанию, связанному с неуплатой госпошлины, по истечении восьми рабочих дней со дня подачи документов.

**Какие ошибки в документах на участок и дачу могут повлечь проблемы?**

19.06.2018

Неправильное написание имени, фамилии или отчества, ошибки в дате и месте рождения, в кадастровом номере, дате выдачи, адресе дома, метраже объекта недвижимости могут повлечь проблемы при продаже недвижимости. Продать дачу или участок, имея на руках такие документы, невозможно.

В документах на право собственности ошибки могут быть техническими и реестровыми. В первом случае ошибку могли допустить работники Росреестра при внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В случае такой ошибки данные ЕГРН могут не совпадать со сведениями в документах, которые были представлены на кадастровый учет или регистрацию прав. Как правило, технические ошибки бывают в написании фамилий, имен и отчеств собственников, а также адресов объектов недвижимости.

Реестровые ошибки могут возникнуть, если на кадастровый учет были предоставлены недостоверные сведения. Это может случиться, к примеру, если кадастровый инженер неправильно определил границы участка или площадь здания. В результате такой ошибки участок собственника может немного уменьшиться или увеличиться за счет соседского, также может быть неправильно описана площадь дома.

"Может быть неправильно оформлен кадастровый номер, межевой план либо границы участка, - говорит президент Российской гильдии риэлторов Татьяна Деменок. - Естественно, проблемы могут возникнуть, если неправильно указан правообладатель и назначение земельного участка. То есть любые технические ошибки. Все они решаются, но при этом порождают массу вопросов, в том числе и по кадастровой оценке и по налогам.

Если неправильно оформлено назначение земли, то срок исправления ошибки может быть месяц-два, бывает и полгода. Если это техническая ошибка с кадастровым номером, то срок ее исправления, как правило, месяц. Если неправильно указали владельца, то все зависит от того, какие первичные документы имеются на руках у правообладателя. Допустим, если договор купли-продажи есть или есть другие подтверждающие документы, то все легко исправить. Если есть свидетельство о наследовании, то все тоже легко доказывается. А если это загородный земельный участок в давно образованном поселке и на руках имеются только протоколы, то здесь уже сложнее. Все зависит от ситуации. В Московской области очень много земельных участков, которые вообще не поставлены на кадастровый учет. Сегодня службы кадастрового учета просто физически проходят такие дачные поселки для того, чтобы все объекты и земельные участки правильно поставить на учет. Чем больше населенный пункт, чем больше его площадь, тем больше вероятность существования ошибок. Все потому что много объектов, много цифр и большой объем работы".

<http://www.aif.ru/dacha/help/kakie_oshibki_v_dokumentah_na_uchastok_i_dachu_mogut_povlech_problemy>

**Межевание по правилам.**

**Что нужно, чтобы обозначить границы участка?**

30.07.2018

Со следующего года жизнь дачников будет регулироваться новым Федеральным законом "О ведении гражданами садоводства и огородничества".

В ожидании этого события многие взялись приводить в порядок свои дачные документы и решили сделать межевание. Межевание земельного участка проводится для уточнения местоположения его границ на местности.

Зачем. Законодательство не обязывает собственников проводить межевание, однако Росреестр рекомендует проводить уточнение границ дачного участка, перед тем как подарить, продать, обменять, разделить его на части или вступить в права наследования.

Документы:

1. свидетельство о праве собственности на земельный участок;

2. постановление администрации о предоставлении земельного участка (или другой

3. правоустанавливающий документ - нотариальное свидетельство о праве на наследство,

4. судебное решение, договор купли-продажи, мены, дарения);

5. паспорт правообладателя земельного участка или доверенность на представителя.

Шаг 1. Заключите письменный договор с кадастровым инженером или организацией, оказывающей такие услуги, в состав которой входит кадастровый инженер. Обратите внимание: конечной его целью должно стать внесение сведений в ЕГРН.

Стоимость работ по межеванию земельного участка определяется индивидуально, зависит от местонахождения участка, его размера, конфигурации, сроков проведения работ и от других причин и указывается в договоре.

Шаг 2. Проведите межевание земельного участка. Специалист должен изучить сведения о вашем земельном участке и граничащих с ним, а также предоставленные документы. Кадастровый инженер в рамках своих полномочий уведомляет владельцев смежных участков о предстоящем межевании. После подготовки проекта кадастровый инженер приезжает на участок, проводит все необходимые измерения и оформляет акт согласования границ участка с собственниками смежных участков.

Обратите внимание на то, что кадастровый инженер сопровождает 1-й и 2-й шаги. Он несет ответственность за точность замеров и определение границ, подготовку соответствующих документов, проведение согласования границ.

Шаг 3. Получите у кадастрового инженера межевой план и предоставьте пакет документов в МФЦ или через портал Росреестра для принятия государственным регистратором прав соответствующего решения о предоставлении государственной услуги.

К полномочиям Росреестра относятся действия после 3-го шага: государственные регистраторы прав предоставляют государственную услугу по кадастровому учету объекта недвижимого имущества или учету изменений.

Шаг 4. Получите в МФЦ или в электронном виде выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

<http://www.aif.ru/dacha/construction/mezhevanie_po_pravilam>

**Нотариусы бесплатно зарегистрируют документы на жилье в Росреестре**

25.07.2018

Нотариусы бесплатно зарегистрируют документы на жилье в Росреестре

Госдума приняла во втором основном чтении законопроект, уточняющий полномочия нотариусов. Одна из принципиальных новаций: при оформлении сделок с недвижимостью нотариусы будут самостоятельно передавать документы на регистрацию в Росреестр. Для граждан услуга будет абсолютно бесплатной.

Как сообщил председатель Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников, законопроект призван решить сразу несколько социально значимых задач, повысить стабильность гражданского оборота, уровень защищенности граждан, а также предоставить им дополнительный комфорт при совершении нотариальных действий.

Теперь нотариус будет обязан после удостоверения им сделки с недвижимостью, незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня, направить в электронном виде заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр. Аналогичная обязанность возникает у нотариусов и после выдачи свидетельства о праве на наследство, о праве пережившего супруга.

Если по каким-то причинам электронные каналы не работают и отсутствие связи не зависит от нотариуса, он обязан предоставить в регистрирующий орган документы на бумаге не позднее двух рабочих дней. На практике это означает, что гражданам не нужно будет лично обращаться в МФЦ для подачи документов в Росреестр на регистрацию прав на недвижимость, либо пользоваться услугами различных "серых" посредников, которые предлагают "ускорить" регистрацию.

По закону, если документы на регистрацию были направлены нотариусом в электронном виде, Росреестр в течение одного рабочего дня регистрирует право собственности.

"Таким образом, повышается скорость совершения сделки и удобство для граждан, т.к. нотариус оказывает эту услугу в режиме "одного окна", - отметил Павел Крашенинников.

Согласно законопроекту, подача нотариусом документов на регистрацию прав на недвижимость перестает быть самостоятельным нотариальным действием и входит в состав общего нотариального действия по удостоверению сделки. То есть граждане не должны доплачивать за передачу документов нотариусом в Росреестр, для них это будет бесплатным.

Другая важное новшество: проект уточняет перечень услуг, которые входят в понятие "услуги правого и технического характера". Напомним, что цена нотариального действия складывается из двух частей. Первое - государственная пошлина. Второе - оплата услуг правового и технического характера. Пошлины достаточно мизерные, так как не индексировались уже давно. Так что именно тарифы за услуги правового и технического характера и составляют основную стоимость нотариального действия.

На практике граждане часто задают вопросы, нельзя обойтись без правовых услуг, мол, "мне только печать на документ поставить". Однако задача нотариуса не просто поставить печать, а оформить юридически значимый документ, который защитит права гражданина. Подготовить такой документ, проанализировать все возможные риски - и есть услуги правового и технического характера. Кроме того, нотариус несет полную ответственность за свои действия.

Проект прописывает, что услуги правового и технического характера включают в себя правовой анализ представленных документов, полученной информации, консультирование по вопросам применения норм законодательства, осуществление обязанностей и полномочий в связи с совершением нотариальных действий, изготовление документов, копий, скан-образов документов, техническое обеспечение хранения документов или депонированного имущества, в том числе денежных сумм и др.

Павел Крашенинников отметил, что принятые уточнения необходимы для полноценного функционирования нотариата, как института правовой системы государства, как гаранта стабильности гражданского оборота. Оказание таких услуг обеспечивает надежную защиту прав и законных интересов граждан.

Предельные размеры оплаты услуг правового и технического характера ежегодно устанавливает Федеральная нотариальная палата для каждого региона и по каждому в отдельности нотариальному действию. Эти размеры являются экономически обоснованными и рассчитываются по целому ряду параметров, исходя из социально-экономического положения региона. В свою очередь, нотариальная палата субъекта РФ устанавливает фактические тарифы, которые не могут превышать установленные предельные значения. Такие размеры оплаты услуг правового и технического характера являются обязательными для каждого нотариуса в данном субъекте РФ.

Как отметил президент Федеральной нотариальной палаты Константин Корсик, "активное развитие нотариата в последние годы способствует надежной защите прав граждан, законных интересов собственника. Новые полномочия нотариуса в традиционных областях, а также инициативы нотариата по развитию электронных технологий в правовой сфере создали новые, уникальные и комфортные возможности для граждан и бизнеса. В условиях такого интенсивного развития совершенствование законодательства в сфере нотариата способствует его эффективному и успешному правоприменению, чтобы полномочия и обязанности нотариуса соответствовали требованиям сегодняшнего дня".

<https://rg.ru/2018/07/24/notariusy-besplatno-zaregistriruiut-dokumenty-na-zhile-v-rosreestre.html>

**Росреестр напоминает о необходимости соблюдения земельного законодательства**

13.07.2018

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) напоминает о необходимости соблюдения требований земельного законодательства. К нарушениям земельного законодательства относятся в том числе самовольное занятие земельного участка, неиспользование земельного участка в течение установленного законодательством срока или использование такого участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

За такие виды нарушений предусмотрен административный штраф, размер которого установлен Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП). Росреестр осуществляет государственный земельный надзор с целью защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков от действий нарушителей земельного законодательства, а также устранения выявленных нарушений. Соблюдение законодательства при использовании земель способствует их вовлечению в экономический оборот.

С целью выявления нарушений инспекторы по использованию и охране земель Росреестра проводят проверки соблюдения земельного законодательства юридическими, физическими или должностными лицами. Также для выявления признаков нарушения земельного законодательства инспекторами проводятся административные обследования земельных участков, когда контроль осуществляется дистанционными способами, без непосредственного участия собственников. Для проведения таких мероприятий, в рамках осуществления государственного земельного надзора, Росреестр использует данные дистанционного зондирования Земли (фотосъемка поверхности авиационными и космическими аппаратами).

В случае обнаружения нарушений возбуждается дело об административном нарушении, на основании которого устанавливаются его обстоятельства и выносится решение о назначении административного наказания в виде штрафа.

Размер административного штрафа определяется в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. Он определяется в рублях в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не установлена, КоАП установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей.



**Строить и жить разрешается**

27.06.2018

Минэкономики подготовило масштабные поправки в Земельный кодекс, устраняющие неопределенности при согласовании правового режима земель и видов разрешенного использования земельных участков. Законопроект уже одобрен правительством и в ближайшее время должен быть внесен в Госдуму. В частности, он снимает запрет на строительство жилья на землях фермеров (но закрывает возможность коммерческого строительства на сельхозугодьях), амнистирует уже построенные с нарушением разрешенного вида использования земель здания и постройки и дает регионам возможность самостоятельно решать вопросы оборота сельхозземель.

Поправки в Земельный кодекс и корреспондирующие законы, разработанные Минэкономики, призваны решить целый ряд проблем, возникающих при определении разрешенного вида использования участков отдельных категорий земель. Одной из таких проблем, как пояснили "Ъ" в Росреестре, является ситуация, когда фермер обрабатывает землю сельхозназначения, но построить на ней дом и жить в нем не может. "Это один из сдерживающих факторов развития отечественного фермерского хозяйства. Законопроект снимает это ограничение, но создает препятствия для злоупотреблений этой нормой", - пояснила вчера " Ъ" глава Росреестра Виктория Абрамченко. Для этого вводится запрет на образование земельного участка под таким домом и его перепродажу.

Впрочем, спектр вопросов, которые предлагает решить документ Минэкономики, существенно шире. Так, в законе не существует порядка определения видов разрешенного использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или не применяются, - это земли лесного фонда, сельхозназначения и земли особо охраняемых территорий. Нет ясности при определении видов разрешенного использования земельных участков под линейными объектами (авто и железными дорогами, трубопроводами и ЛЭП). В Минэкономики предлагают установить единообразный подход к решению таких вопросов: виды разрешенного использования должны устанавливаться соответствующими регламентами использования территории (градостроительным регламентом для земель населенных пунктов, лесохозяйственным - для земель лесного фонда и положением об ООПТ - для земель заповедников). Для линейных объектов предполагается снять необходимость изменения категории земель под ними, прописывая разрешенный вид использования при образовании земельного участка для их размещения.

Отдельной новеллой является предложение установить случаи, в которых использование земельных участков допускается вне зависимости от установленных видов их разрешенного использования - в частности, порядок их установления и изменения для сельхозземель предлагается определять законом субъекта РФ, что даст регионам возможность учитывать местные особенности земельного оборота. Еще одна либеральная норма проекта - разрешение бессрочного использования участков, зданий и сооружений, уже не соответствующих регламенту использования земель, если такое использование не опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды и культурного наследия. Прописывает Минэкономики и случаи, когда использовать участок в иных, чем разрешено, целях будет прямо запрещено: такой запрет будет фиксироваться при наличии документации по планировке территории в целях ее комплексного и устойчивого развития - или при размещении объектов федерального, регионального или местного значения.

Гражданам же Минэкономики готово обеспечить возможность выкупа земельных участков, арендуемых для личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, при условии их надлежащего использования в течение трех лет. Одновременно уточняются сроки выкупа, чтобы исключить случаи "необоснованного затягивания продажи или предоставления земельных участков в аренду" органами власти. Проект уже одобрен на заседании правительства 21 июня и готов к внесению в Госдуму.

Минэкономики готово разрешить использовать участки, здания и сооружения, не соответствующие разрешенным видам использования земель, если это не угрожает людям и природе.

<https://www.kommersant.ru/doc/3669545>