

## **Актуализирован порядок выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию**

19.09.2020 вступает в силу Приказ Минстроя России от 17.06.2020 № 322/пр «Об утверждении Административного регламента Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 5 и пункте 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на строительство возложена на иные федеральные органы исполнительной власти)».

Заявителями на получение государственной услуги являются физические или юридические лица, выполняющие функции застройщика.

Приводится, в числе прочего, исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги, устанавливаются состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), требования к порядку их выполнения.

Заявление и документы для получения госуслуги можно будет подать в электронной форме через единый портал госуслуг. Услуга будет предоставляться без взимания государственной пошлины или иной платы в срок, установленный действующим законодательством.

**Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова:** «Особую актуальность вышеуказанный документ приобретает в связи с изменениями, внесенными 31.07.2020 в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), в ч. 15 ст. 40 которого указано, что при проведении правовой экспертизы проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требованиям законодательства о градостроительной деятельности государственным регистратором прав не осуществляется.

Также в соответствии с ч.3 ст.66 Закона о регистрации (в редакции от 31.07.2020) орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства, учетно-регистрационные действия в отношении которых были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Таким образом, ответственность за соответствие требованиям действующего законодательства вышеуказанного разрешительного документа в полном объеме возлагается на соответствующий орган (организацию), для которых законодателем подробно регламентирован процесс подготовки данного документа».

## **Проведение плановых проверок соблюдения земельного законодательства**

Если собственник земли будет использовать свой участок без предусмотренных законодательством норм, то он рано или поздно столкнется с процедурой земельного надзора.

Государственный земельный надзор осуществляется в форме проверок и административных обследований с составлением актов, выдачей предписаний об устранении выявленных нарушений и составлением протоколов об административных правонарушениях.

Административное обследование объектов земельных отношений проводится в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора.

Проверки осуществляются в соответствии с ежегодными планами проведения проверок, они бывают документарными и выездными (ч. 11 ст. 9 Закона N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» – далее Закон 294-ФЗ).

Юридическим фактом завершения проведения проверки является составление акта проверки или акта о невозможности проведения проверки.

Плановая проверка в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, использующих земельные участки, отнесенные к категории среднего риска, граждан проводится не чаще одного раза в три года.

Плановые проверки в отношении органов местного самоуправления, а также проверки деятельности органов государственной власти при предоставлении земельных участков проводятся не чаще одного раза в два года.

Проверка осуществляется по распоряжению (приказу) руководителя госоргана или его заместителя. В нем должны быть указаны должностные лица, которые будут ее проводить (ч. 1, п. 2 ч. 2 ст. 14 Закона 294-ФЗ). Субъекты земельных отношений должны быть уведомлены о проведении проверки не позднее, чем за три рабочих дня до начала ее проведения.

Копия распоряжения (приказа) руководителя (его заместителя) заверенная печатью о начале проведения проверки направляется по почте с уведомлением о вручении, либо в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, по электронной почте, либо иным доступным способом (п. 53 Административного регламента, утвержденного Приказом Росреестра от 18.06.2019 N ПИ/0240).

В обязательном порядке должны использоваться при проведении плановой проверки (п. п. 7(1), 7(3) Положения о земельном надзоре) проверочные листы (списки контрольных вопросов).

По итогам проведения плановой проверки обязательно составляется акт проверки. Кроме того, могут быть оформлены предписание и протокол об административном правонарушении, а также уведомление о выявлении самовольной постройки.

Чтобы не стать нарушителем земельного законодательства, следует использовать земельный участок в соответствии с разрешенным видом использования, и только в тех границах, которые указаны в правоудостоверяющих документах на земельный участок.

**Главный специалист-эксперт  
Парабельского межмуниципального отдела**

**С.Г. Васильева**

## **Управление Росреестра по Томской области напоминает о возможности запрета на регистрационные действия с недвижимостью без личного участия собственника**

Опасаясь стать жертвой квартирных мошенников, пожилые люди, арендодатели, многие собственники задаются вопросом: как обезопасить свой дом или квартиру?

Действующее законодательство предусматривает возможность внесения в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости, но только в случае представления заявления о запрете сделок с недвижимостью без личного участия лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законного представителя. Если право собственности на квартиру зарегистрировано после 03.09.1998 года, то в ЕГРН такие сведения имеются. Препятствовать записи могут: вступившее в законную силу решение суда, требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных законом «Об исполнительном производстве», а также другие случаи, установленные федеральными законами.

Представить заявление можно:

- лично в офисе приема документов Томского областного многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг;
- через «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи заявителя;
- посредством почтового отправления, подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя.

**Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова:** «Любой владелец недвижимого имущества может подать заявление о невозможности осуществления регистрационных действий с недвижимостью без его личного участия. Внесение такой записи в ЕГРН является одним из действенных способов предотвратить мошенничество с недвижимостью. Проводится запись бесплатно в течение пяти рабочих дней. В дальнейшем эту запись можно отменить».

## **Дополнительная возможность регистрации прав собственности участников долевого строительства**

**Лид:** Управление Росреестра по Томской области напоминает: за осуществлением государственной регистрации права собственности участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости может обратиться застройщик

С 13.07.2020 начал действовать Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ, который внес ряд изменений, в том числе в Федеральный закон 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 № 214-ФЗ).

Застройщику предоставлено право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства с приложением передаточного акта (после передачи застройщиком участнику долевого строительства по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона № 214-ФЗ, такого объекта и постановки его на государственный кадастровый учет).

По окончании государственной регистрации застройщику будет выдана выписка из Единого государственного реестр недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства. Застройщик после ее получения обязан передать выписку участнику долевого строительства.

**Руководитель Управления Росреестра по Томской области Елена Золоткова:** «Федеральный закон № 202-ФЗ затрагивает интересы участников долевого строительства. Теперь зарегистрировать права собственности дольщиков могут сами застройщики. Однако, на текущий момент застройщики Томской области не воспользовались этим правом».