

ПРОТОКОЛ № 2
заседания Общественного совета при Управлении
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

17 октября 2018 г.

г. Ханты-Мансийск

Принимало участие 12 человек:

- Члены Общественного совета в составе 6 человек;
- Приглашенные лица в составе 6 человек.

Заседание Общественного совета считать правомочным, учитывая присутствие более половины состава членов Совета.

Повестка дня:

1. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в состав Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре:

1.1. Исключение из состава Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре Моревой Ю. В., Широкова С. В.

1.2. Рассмотрение кандидатуры Черниченко М.Н., начальника отдела регистрации прав Управления по работе с имуществом ООО «РН-Юганскнефтегаз», для включения в состав Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

1.3. Рассмотрение кандидатуры Савина Д.О., начальника отдела по работе с партнерами и ипотечного кредитования Ханты-Мансийского отделения № 1791 ПАО Сбербанк России, для включения в состав Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

1.4. Выбор Председателя и заместителя председателя Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

2. Особенности государственной регистрации концессионного соглашения на объекты электросетевого хозяйства.

3. Порядок учета изменений характеристик объекта капитального строительства в ФГИС ЕГРН в результате реконструкции.

4. Функционирование сервиса Портала «Личный кабинет правообладателя», межведомственного информационного взаимодействия.

5. Разное:

- обсуждение вопросов членов Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

Заседание Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре открыл Хапаев Владимир Александрович – руководитель Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, сообщил, что 12.10.2018 в Росреестре прошло торжественное мероприятие, посвященное 10-летию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и 20-летию со дня создания в России системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. На федеральном уровне

отмечена работа Общественного совета при Управлении, в журнале «Кадастр недвижимости» напечатана статья «Повышение инвестиционной привлекательности регионов: задачи Общественного совета при Управлении Росреестра по ХМАО-Югре.

По первому вопросу

Руководитель Управления Хапаев В.А. сообщил, что Широков С.В. – председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, по собственной инициативе выходит из состава Общественного совета, в связи с изменением нахождения места работы - ПАО «Газпромнефть» в г. Санкт-Петербург; Морева Ю.В. – член Общественного совета, по собственному желанию выходит из состава общественного совета в связи с переездом в г. Тюмень.

Руководитель Управления Хапаев В.А. представил кандидатов в члены Общественного совета при Управлении: Черниченко М.Н., начальника отдела регистрации прав Управления по работе с имуществом ООО «РН-Юганскнефтегаз»; Савина Д.О., начальника отдела по работе с партнерами и ипотечного кредитования Ханты-Мансийского отделения № 1791 ПАО Сбербанк России, и предложил проголосовать за включение данных кандидатур в члены Общественного совета при Управлении.

Голосовали «Единогласно».

Руководитель Управления Хапаев В.А. предложил избрать из состава членов Общественного совета при Управлении председателя и заместителя председателя. Представил ответственного секретаря Общественного совета при Управлении Миля И.В.

Голосовали «Единогласно».

Принято решение:

1.1. Исключить Широкова С.В., Морева Ю.В. из состава Общественного совета при Управлении.

1.2. Включить в состав Общественного совета при Управлении Черниченко М.Н., Савина Д.О.

1.3. Председателем Общественного совета при Управлении избрать Кожина Д.А.; Заместителем председателя Общественного совета при Управлении избрать Крицкого В.В.

1.4. Внести в состав Общественного совета при Управлении соответствующие изменения.

1.5. В связи с избранием нового председателя и заместителя председателя Общественного совета при Управлении обновить информацию на сайте Росреестра в подразделе «Общественный совет при Управлении».

Ответственный: Миля И.В.

По второму вопросу

Крицкий В.В., заместитель директора по корпоративно-правовым вопросам ОАО «ЮТЭК-Региональные сети», озвучил основные вопросы регистрации прав владения и пользования объектами концессионных соглашений.

В настоящее время муниципальные образования на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры активно реализуют механизмы государственно-частного партнерства, в том числе, все чаще обращаются к концессионным соглашениям. Среди объектов концессионных соглашений по направлению энергетика рассматриваются объекты уличного освещения (опоры, светильники, кабельные линии, элементы управления сетями), которые находятся в

составе улично-дорожной сети улиц, проездов, внутриквартальных пространств или являются элементами благоустройства территорий.

Принимая во внимание отсутствие в настоящее время правоприменительной практики, нет четкого механизма государственной регистрации прав владения и пользования имуществом, входящим в концессионное соглашение, которое не зарегистрировано как самостоятельный объект недвижимости, и учитывая заинтересованность в разъяснении указанного вопроса со стороны муниципальных образований и энергетических компаний, работающих на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, предложил рассмотреть и принять соответствующие рекомендации по данному вопросу.

Рявкина О.С., начальник отдела государственной регистрации недвижимости, пояснила, что объекты, которые могут быть предметом концессионного соглашения, установлены частью 1 статьи 4 Закона 115-ФЗ, это в том числе: автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, объекты дорожного сервиса, объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии.

В соответствии с части 6 статьи 1 Закона о регистрации государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, аренда, концессия.

Собственник, в силу положений статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой. Признание вещи неделимой влечет за собой определенные правовые последствия - часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав.

Девятков В.Л., начальник управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз», сообщил, что в ближайшее время планируется внесение изменений в ряд законодательных актов, которые регламентируют правовое положение объектов недвижимого имущества (сложной вещи, ЕНК), а также порядка их учета в государственном кадастре недвижимости и их оборотоспособности, в том числе четкое определение сложной вещи, что может входить в состав сложной вещи, выделение из ее состава элементов, которые не относятся к объектам капитального строительства, на которые не распространяется установленный порядок регистрации.

Принято решение:

2.1. В связи с рассматриваемыми изменениями действующего законодательства РФ отложить рассмотрение данного вопроса и по итогам, с учетом анализа соответствующих изменений, подготовить обращение о разъяснении правоприменительной практики в Минэкономразвития РФ.

Ответственные: Крицкий В.В. Девятков В.Л.

По третьему вопросу

Девятков В.Л., начальник управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз», озвучил проблемную ситуацию с правоприменительной практикой осуществления постановления на государственный кадастровый учет объектов в результате реконструкции в части определения надлежащего лица для подачи документов на внесение изменений в сведения об объекте недвижимости в ЕГРН после реконструкции.

На территории ХМАО – Югры правоприменительная практика применения норм ч.1 ст.19 федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в части подачи документов на внесение изменений в сведения об объекте недвижимости в ЕГРН после реконструкции не соответствует нормам закона. Поданное заявление представителем муниципального образования КУВД-001/2018-2294191/1 от 23.07.2018 об учете изменений объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства после реконструкции было приостановлено, причина – обращение ненадлежащего лица.

Ч.1 ст.19 Закона № 218-ФЗ предусматривает обязанность органа государственной власти, органа местного самоуправления, уполномоченных на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

В соответствии с п.12 ч.3 ст.55 Градостроительного Кодекса РФ для подготовки выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заявителем представляется технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом № 218-ФЗ, реквизиты которого отражаются в форме разрешения на ввод.

В то же время подпунктом 4 п.2 ст.15 Закона № 218-ФЗ определено, что государственный кадастровый учет в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению собственника объекта недвижимости.

Рудая Т.В., заместитель руководителя, довела информацию: согласно пункту 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, в том числе в случаях, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

Круг лиц, которые вправе обращаться в орган регистрации прав с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, определен статьей 15 Закона № 218-ФЗ, а также иными статьями, устанавливающими особенности государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Управление полагает, что согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

Принято решение:

3.1. Обсудить вопрос на ВКС с крупными застройщиками, довести данную позицию Управления до сведения органов, уполномоченных на выдачу разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

Ответственные: Хапаев В.А., Рудая Т.В.

По четвертому вопросу

Девятков В.Л., начальник управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз» выступил с предложением организовать работу по доработке функционирования сервиса «Личный кабинет правообладателя» с учетом особенностей ФГИС ЕГРН.

Рявкина О.С., начальник отдела государственной регистрации недвижимости, пояснила, что с переходом на новое программное обеспечение ФГИС ЕГРН сервис «Личный кабинет правообладателя» на портале Росреестра претерпел изменения, до настоящего времени имеются недоработки.

Межведомственное информационное обеспечение в настоящее время функционирует усечено, в связи с чем часть сведений межведомственного взаимодействия вносится в ФГИС ЕГРН с использованием иных сервисов.

Принято решение:

4.1. Направить письмо в адрес Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре с предложениями по доработке сервиса «Личный кабинет правообладателя».

Ответственный: Девятков В.Л.

4.2. Запросить информацию в СРО кадастровых инженеров и у крупных правообладателей предложения по доработке сервиса «Личный кабинет правообладателя», инициировать проведение совместного совещания.

Ответственный: Хапаев В.А., Кожин Д.А.

Решения по разным вопросам.

Самойлова Ж.А., президент Нотариальной палаты ХМАО-Югры, озвучила основные проблемы, возникающие у нотариусов при взаимодействии с Росреестром.

В связи с необходимостью получения обязательного согласования Росреестра при заверении сделок нотариусы делают запросы в Росреестр через электронные сервисы, в связи с этим упали показатели отчета о взаимодействии с Росреестром.

Отметила профессиональную работу сотрудников Белоярского и Почевского отделов Управления.

С 01 февраля 2019 в соответствии с федеральным законом от 03.08.2018 № 338-ФЗ года каждый нотариус после удостоверения подписей под договором, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, обязан направлять документы в Росреестр не позднее окончания рабочего дня в электронной форме, либо в бумажном виде в течение двух рабочих дней через площадки МФЦ.

Выступили: Хапаев В.А., Засыпкин Э.Е., Кожин Д.А., Черных К.А.

Принято решение:

5.1. Обратиться к директору автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа–Югры «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры» МФЦ для решения данного вопроса (о заключении соглашения между МФЦ и нотариальной палатой)

Ответственный: Самойлова Ж.А.

Савин Д.О., начальник отдела по работе с партнерами и ипотечного кредитования ПАО Сбербанк России, озвучил вопрос, что в целях стандартизации договоров, предоставленных для оказания государственных услуг по государственной

регистрации прав с участием ПАО Сбербанк России по средством электронной подачи документов, Росреестром согласован шаблон договоров, вместе с тем по данным договорам государственными регистраторами принимаются решения по приостановлению осуществления государственной регистрации прав, с чем связаны данные решения?

Выступили: Рявкина О.С., Засыпкин Э.Е.

Принято решение:

5.2. Обобщить вопросы, связанные с основанием приостановления учтено регистрационных действий, и представить их в Управление Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре для последующего анализа.

Ответственный: Савин Д.О.

Председатель
Общественного совета
при Управлении Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре



Д.А. Кожин