

**ПРОТОКОЛ № 3**  
**заседания Общественного совета при Управлении**  
**Федеральной службы государственной регистрации, кадастра**  
**и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре**

18 декабря 2018 г.

г. Ханты-Мансийск

Принимало участие 13 человек:

- Члены Общественного совета в составе 8 человек;
- Приглашенные лица в составе 5 человек.

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

Повестка дня:

1. Оценка эффективности и результативности деятельности Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре за 9 месяцев 2018 года и планируемом изменении Методики оценки эффективности и результативности деятельности территориальных органов Росреестра

2. Изменение в законодательстве, регламентирующее правовые положения объектов недвижимого имущества (сложной вещи, ЕНК), а также порядка их учета в государственном кадастре недвижимости и их оборотоспособности

3. Изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости по решению комиссии по рассмотрению споров с 01.01.2019. Новое в законодательстве

4. Актуализация сведений предоставленных с помощью сервиса «Личный кабинет правообладателя».

5. Обсуждение проекта плана Общественного совета при Управлении Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре на 2019 год

6. 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 (далее – Совет) открыл Хапаев Владимир Александрович – руководитель Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

**По первому вопросу**

Руководитель Управления Хапаев В.А. довел до членов Совета, что в соответствии с распоряжением Росреестра от 13.02.2017 № Р/0024, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты – Мансийскому автономному округу – Югре (далее – Управление) в рейтинге территориальных органов Росреестра по эффективности и результативности деятельности по итогам 9 месяцев 2018 года находится на 38 месте.

По результативности: нагрузка в сфере саморегулируемых организаций за 9 месяцев 2018 года достигла показателя 0,13 (39 место), при этом средний показатель по России составляет 0,21; осуществления полномочий по участию в работе комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 9 месяцев – 0,82 (47 место), средний показатель по России – 0,98; в области

землеустройства и кадастровой деятельности: показатель за 9 месяцев – 1,2 (52 место), средний показатель по России – 3,22.

Нагрузка по государственной регистрации прав и государственному кадастровому учету не рассчитывается в связи с переходом Управления на ФГИС ЕГРН.

По эффективности оценки качества работы регистрационных органов за 9 месяцев - 92,2% (79 место), средний показатель по России - 97,1%.

Показатели в надзорном блоке Управления, по доле устраненных нарушений земельного законодательства и законодательства в области геодезии и картографии 60,84% (9 месяцев), средний показатель по России – 62,3%; по эффективности взаимодействия Управления с органами муниципального земельного надзора 5,95 (9 месяцев), средний показатель по России – 3,99%.

Росреестр планирует внести изменения в методику оценки эффективности и результативности территориальных органов Росреестра в 2019 году.

Принято решение:

- 1.1. Принять к сведению представленную информацию.

#### **По второму вопросу.**

Девятков В.Л., начальник управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз» сообщил, что в целях совершенствования законодательства о недвижимом имуществе Минэкономразвития России в Правительство РФ направлены проекты федеральных законов «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе», которыми предлагается:

прямо установить, что машины, производственное и торговое оборудование являются отдельными улучшениями имущества;

концептуально изменить подход к определению понятий недвижимых/движимых вещей и объектов капитального строительства;

предоставить органу регистрации право в одностороннем порядке изменять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении сооружений с наименованиями «производственно-технологический комплекс», «имущественный комплекс» и иным наименованием, подразумевающим совокупность нескольких зданий и сооружений;

предоставить собственнику зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства право по своему усмотрению объединять их в ЕГРН в один объект недвижимости – единый недвижимый комплекс.

По итогам рассмотрения законопроектов ПАО «Сургутнефтегаз» было направлено письмо в адрес Заместителя Председателя Правительства РФ Д.Н.Козака, в котором ПАО «Сургутнефтегаз» предлагает:

1. Скорректировать подход к определениям «недвижимой вещи» и «объекта капитального строительства», исходя, например, из наличия или отсутствия необходимости разработки проектной документации, определяющей архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические особенности объекта.

2. Провести более глубокий анализ последствий принятия законопроектов для правообладателей недвижимости с учетом этапов жизненного цикла объекта недвижимости.

3. Исключить из законопроектов право органа регистрации самостоятельно вносить изменения в записи ЕГРН в отношении сооружений с наименованиями, подразумевающими совокупность нескольких зданий и сооружений, внесенные до вступления в силу данного федерального закона.

Одновременно установить для правообладателей переходный период и зафиксировать срок, до которого они должны самостоятельно провести инвентаризацию подобных объектов и обратиться в орган регистрации прав.

4. Дополнить законопроект «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации...» положениями о возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образованные в результате раздела объекта недвижимости или объединения объектов недвижимости, принадлежащих одному лицу, без проведения работ по реконструкции на основании решения собственника таких объектов. Однако это станет возможным лишь для объектов, расположенных на одном земельном участке, что необоснованно ограничивает права собственников зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, принадлежащих одному лицу, но расположенных на нескольких земельных участках.

Выступили: Крицкий В.В., Рявкина О.С.

Принято решение:

2.1. Подготовить письмо в Минэкономразвития РФ о разъяснении правоприменительной практики о возможности государственной регистрации договора концессии на объекты, являющиеся составными элементами сложносоставного сооружения.

Срок исполнения: до 21.01.2019

Ответственные: Девятков В.Л., Рявкина О.С.

#### **По третьему вопросу.**

Михаленко И.Л., начальник отдела землеустройства и мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости довела до членов Совета изменение в законодательстве с 01.01.2019 года.

05.02.2018 в Государственную Думу внесен проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект).

Законопроект вносит ряд изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе в части возможности установления особенностей применения кадастровой стоимости для целей налогообложения законодательством о налогах и сборах.

Наряду с этим Законопроектом отменяется пятилетний ограничительный срок для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, исчислявшийся с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

03.08.2018 Законопроект принят в первом чтении, включен в Календарь рассмотрения вопросов Государственной Думой на 18.12.2018.

Также с 01.01.2019 вступают в силу отдельные положения Федерального закона от 03.08.2018 № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

Уточняется порядок применения измененной кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков при исчислении налога на имущество, облагаемого исходя из кадастровой стоимости.

Начиная с налогового периода 2019 года в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или решением суда, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы, начиная с даты начала применения, для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Сейчас можно уменьшить налог, начиная с года, в котором подано заявление об оспаривании.

Указанные правила применяются к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в ЕГРН по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года.

Кроме того, установлено, что перерасчет сумм ранее, исчисленных, земельного налога и налога на имущество физических лиц, по общему правилу, осуществляется не более чем за 3 налоговых периода, предшествующих году направления нового налогового уведомления. Перерасчет в отношении земельного налога и налога на имущество физических лиц не осуществляется, если влечет увеличение ранее уплаченных сумм указанных налогов.

Принято решение:

3.1. Принять к сведению представленную информацию

#### **По четвертому вопросу**

Черниченко М.Н., начальник отдела регистрации прав Управления по работе с имуществом ООО «РН-Юганскнефтегаз» озвучила основные проблемы по проведению верификации и гармонизации сведений ЕГРН:

- отсутствуют полные и достоверные выписки на ОАО «ЮНГ» и ПАО «НК «Роснефть» с указанием основных характеристик (площадь, глубина, протяженность, объем, высота). На портале данная информация не в полном объеме, а так же не актуализируется при исправлении технических ошибок;

- при верификации сведений ГКН и ЕГРП были неверно сопоставлены виды объектов недвижимости, в результате чего получаем уведомления, что по внесению изменений в ЕГРН отсутствует техническая возможность. Поскольку с 1 января 2016 года налоговая база формируется на основании кадастровой стоимости, особый показатель в данной ситуации, который влияет на размер определения кадастровой стоимости, является вид объекта недвижимости. Для примера: объект 86:15:0101029:135 в ЕГРН стоит как здание, по документам - объект незавершенного строительства;

- в процессе подачи заявления по исправлению технических ошибок нескольких характеристик одного объекта, зачастую, часть характеристик исправляется, а часть нет, поскольку техническая возможность внести исправления у регистраторов и специалистов кадастровой палаты разная.

Крылов С.С. начальник отдела ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре пояснил, что во исполнение Приказа Росреестра от 28.11.2017 № П/0548 «О вводе в эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости» Управление с 17.01.2018 осуществляет учетно-регистрационные действия (далее - ОРД) в программном комплексе ФГИС ЕГРН.

В рамках подготовки к переходу на программный комплекс ФГИС ЕГРН Управлением отработан перечень, состоящий из 12 протоколов миграции сведений с общим количеством объектов порядка 74 000.

Важно отметить, что несмотря на завершение мероприятий, направленных на организацию перехода к осуществлению ОРД в программном комплексе ФГИС ЕГРН,

работа по гармонизации сведений кадастра недвижимости ЕГРН Управлением совместно с региональным отделением по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Уральскому федеральному округу (далее - Филиал) продолжает осуществляться непрерывно.

На данный момент ФГИС ЕГРН не позволяет осуществления ОРД направленные на исправление технических /реестровых ошибок в составе сведений кадастра недвижимости ЕГРН в части изменения вида объекта недвижимости, поскольку в настоящее время в программном комплексе ФГИС ЕГРН не реализована возможность осуществления внесения изменений в вид объекта недвижимости.

В соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.05.2016 № П/263, а так же Положением о филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Уральскому федеральному округу, утвержденным Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 12.08.2018 № П/299. Управление и Филиал не наделены полномочиями по администрированию сервисов Росреестра, в том числе сервиса «Личный кабинет правообладателя». В связи с тем, что Управление и Филиал не располагают инструментарием для осуществления актуализации сведений на данном сервисе, осуществлять его обновление не представляется возможным.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

В соответствии с ч. 1 ст. 61 Закона техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН (далее - техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения, в том числе от любого заинтересованного лица, заявления об исправлении технической ошибки.

Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 №920, устанавливающим, в том числе, форму и требования к заполнению заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, предусмотрена необходимость (реквизит 3.1.2 заявления) указания конкретного значения внесённой в ЕГРН записи, подлежащей исправлению и значения, на которое её необходимо исправить.

Учитывая вышеизложенное, при принятии решения в рамках рассматриваемого заявления государственный регистратор прав руководствуется как технической документацией, находящейся в распоряжении органа регистрации прав, так и представленными заявителем документами, с учетом информации, отраженной в заявлении об исправлении, например, технической ошибки.

Учитывая вышеизложенное, решение об исправлении или отказе в исправлении, например, технической ошибки, принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

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

Принято решение:

4.1. После осуществления доработки ФГИС ЕГРН ООО «РН-Юганскнефтегаз» рекомендовано направить в Управление проанализированный, с учетом технической документации, находящейся в распоряжении органов регистрации прав, перечень объектов с целью осуществления соответствующей корректировки, не более 100 объектов в течение 3 недель.

Ответственный: Черниченко М.Н.

**По пятому вопросу**

Кожин Д.А., начальник отдела управления имуществом Завод стабилизации конденсата имени В.С. Черномырдина (Сургутский ЗСК) ООО «Газпром переработка», председатель Общественного совета при Управлении представил проекта плана работы Общественного совета при Управлении на 2019 год.

Принято решение:

5.1. Голосованием «единогласно» утвердить план работы Общественного совета при Управлении на 2019 год. Разместить на сайте в разделе «Общественный совет».

Срок исполнения: 28.12.2018

Ответственные: Миля И.В.

**Решения по разным вопросам.**

Кожин Д.А. начальник отдела управления имуществом Завод стабилизации конденсата имени В.С. Черномырдина (Сургутский ЗСК) ООО «Газпром переработка» представил разъяснения Департамента недвижимости Минэкономразвития РФ по постановке на кадастровый учет объектов недвижимого имущества вспомогательного использования.

Выступили: Рявкина О.С., Девятков В.Л.

Принято решение:

5.1. Принять к сведению представленную информацию.

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



Д.А. Кожин