**Бесплатно**

**Газета официальных документов администрации и**

**№ 61** от 20 июля 2018 г **Совета депутатов Пятилетского сельсовета Черепановского района**

***Управление Росреестра по***

***Новосибирской области информирует***

**Половина проверок, проведенных в Новосибирской области, выявила нарушения земельного законодательства при использовании земель**

С начала года Управлением Росреестра по Новосибирской области проведено 837 проверок соблюдения гражданами, юридическими лицами, органами местного самоуправления земельного законодательства на территории региона. По 50% из них выявлены различные нарушения – это и самовольное занятие земельного участка, и использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель или разрешенным использованием.

За выявленные нарушения свыше 370 лиц привлечены к административной ответственности, при этом во втором квартале текущего года их количество увеличилось на 34% в сравнении с первым кварталом.

В 1,5 раза возросла сумма наложенных штрафов по результатам рассмотрения дел об административных правонарушениях на нарушителей земельного законодательства и составила 4148,3 тысячи рублей.

Однако нарушители земельного законодательства не спешат устранять выявленные нарушения, с начала года устранено лишь 80 нарушений, сумма взысканных штрафов при этом остается невысокой – 1452,7 тысячи рублей, что на 34% меньше, чем в 1 полугодии 2017 года.

Управление Росреестра по Новосибирской области напоминает, что невыполнение законного требования органа государственного земельного надзора об устранении нарушений земельного законодательства является административным правонарушением, ответственность за которое установлена частью 25 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и влечет наказание в виде штрафа.

**Особенности регистрации перехода права**

**при обращении взыскания на заложенное имущество**

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентированы особенности государственной регистрации при переходе прав на заложенное имущество в результате обращения на него взыскания.

Прежде всего, при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на них либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися государственная регистрация прав осуществляется без заявления собственника (правообладателя) объекта недвижимости.

Регистрационные действия проводятся на основании совместного заявления приобретателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой.

Следует отметить, что обращение взыскания на заложенное имущество может быть осуществлено в судебном и во внесудебном порядке. От этого зависит пакет представляемых на регистрацию документов.

Так, при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда к заявлению о регистрации права собственности прилагаются: копия решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, надлежащим образом заверенная и скрепленная печатью суда, с отметкой о вступлении этого решения в законную силу, а также, документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах публичных торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги).

В случае признания торгов несостоявшимися предоставляются: соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий получение указанного заявления организатором торгов).

Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса возможно с проведением и без проведения торгов.

В случае проведения торгов в орган регистрации представляются: нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержащие условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная (в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной), содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах торгов, договор купли-продажи с лицом, выигравшим торги).

Если же торги признаны несостоявшимися, для регистрации прав предоставляются: соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (протокол о признании повторных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий получение указанного заявления организатором торгов).

При обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса в случае, если торги не проводятся, к заявлению о государственной регистрации права собственности прилагаются нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная (в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной), содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и в случае оставления предмета ипотеки за собой без проведения торгов документ, подтверждающий получение указанного заявления залогодателем).

Кроме того, при государственной регистрации перехода права собственности на имущество, реализованное в целях удовлетворения требования залогодержателя, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности приобретателя заложенного имущества или залогодержателя без заявления.

**Оптимизация процесса регистрации недвижимости как инструмент**

**для привлечения инвестиций и развития региона**

Одним из основных направлений деятельности Управления Росреестра по Новосибирской области является реализация в сфере государственной регистрации недвижимости целевых моделей по упрощению процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Новосибирской области.

В целевых моделях по регистрации прав и кадастровому учету предусмотрены все шаги, с которыми предприниматели сталкиваются при приобретении и оформлении недвижимого имущества, а также основные потребности бизнеса, необходимые для достижения цели, определены до 2021 года.

Установлены целевые значения доли услуг по кадастровому учету и регистрации прав, оказываемых в электронном виде и на базе многофункциональных центров.

По результатам 2 квартала 2018 года на территории Новосибирской области 97% услуг Росреестра предоставляются через офисы «Мои документы» при целевом значении на декабрь 2021 года – 90%.

Для сокращения времени ожидания при подаче документов открыты три офиса «Мои Документы для бизнеса», ориентированные на работу с субъектами малого и среднего предпринимательства в режиме «одного окна».

Доля услуг по государственной регистрации недвижимости, оказываемых органам государственной власти и местного самоуправления, уже сейчас составляет 55% при предусмотренном значении к декабрю 2021 года – 100%, что также говорит о развитии в регионе системы электронного документооборота.

С целью оптимизации и улучшения качества осуществления учетно-регистрационных действий Управлением ведется работа с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров по популяризации электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». За счет данного ресурса осуществляется предварительная проверка технических документов, способствующая уменьшению количества отрицательных решений при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Динамика количества приостановлений и отказов в предоставлении услуг Росреестра, по-прежнему, остается положительной: доля приостановлений при регистрации прав составляет 1,4% и при кадастровом учете – 7%, доля отказов при регистрации прав - 0,2% и при кадастровом учете – 1,4% от общего количества рассмотренных документов.

Новосибирская область находится в группе лидеров по срокам регистрации недвижимости и количеству процедур.

Деятельность Управления Росреестра по Новосибирской области при реализации целевых моделей в первую очередь направлена на соблюдение стандартов и сроков предоставления государственных услуг Росреестра посредством организации эффективного взаимодействия регистрирующего органа с иными органами и организациями.

**Что необходимо знать владельцам земельных участков, желающим изменить вид разрешенного использования своего участка**

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования - например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства;

- условно разрешенные виды использования - например, ведение садоводства;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними, например, коммунальное, социальное, бытовое обслуживание.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка может самостоятельно выбрать вид разрешенного использования земельного участка. При этом возможно одновременно выбрать основной вид разрешенного использования и вспомогательный.

Для изменения вида разрешенного использования в сведениях Единого государственного реестра недвижимости следует обратиться в Многофункциональный центр организации предоставления государственных и муниципальных услуг Новосибирской области – «Мои документы», указать выбранный Вами вид разрешенного использования земельного участка в декларации или в заявлении об изменении вида разрешенного использования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Редакционный совет:  Гребенщиков В.В  Чупина Е.А  Копенкина О.В.  Гришина О.Ю. | Администрация Пятилетского сельсовета Черепановского района Новосибирской области, Совет депутатов Пятилетского сельсовета.  Пятилетка ул. Центральная 12 ,  тел, факс 58-222 | Тираж 99 экземпляров |