

## ● Актуально

# Изучали азы земельной реформы

Теплой солнечной погодой встретило Селижарово гостей из 13 муниципальных образований области 27 мая. Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области провело у нас очередную семинар, посвященный новой редакции Земельного кодекса и актуальным вопросам земельно-имущественных отношений.

Принятие 171-го Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты» стало крупной реформой в области земельных отношений за последние годы. Закон был принят в целях упрощения процедуры предоставления муниципальных и государственных участков физическим и юридическим лицам. Но нужно сначала всё узнать, чтобы применять закон на практике с положительным результатом.

После приветственного слова первого заместителя главы администрации района **Анатолия Соловьева** семинар в районном Доме культуры открыла министр имущественных и земельных отношений Тверской области **Татьяна Озерова**.

Докладчиками выступили на-

чальник управления правового обеспечения министерства имущественных и земельных отношений **Михаил Губин**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Тверской области **Ирина Миронова**, заместитель директора, главный технолог филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области **Александр Щерба**, другие специалисты в области земельно-имущественных отношений.

Темы выступлений актуальные: изменения законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (значительно сокращены сроки выдачи свидетельства о праве собственности), особенности предоставления земельных участков без торгов, новый порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и многое другое. Информация очень обширная, перемен много, и разобраться в них непросто, поэтому для более подробного ознакомления для всех участников семинара предоставлены материалы с разъяснениями, а также разработанные министерством рекомендации для использова-



ния в работе. Нужные сведения можно почерпнуть и на официальном сайте регионального министерства имущественных и земельных отношений в разделе «Информация для органов местного самоуправления».

**Алексей Савин**, председа-

тель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации района:

— Такие встречи необходимы для информирования тех руководителей и специалистов, от которых непосредственно и зависит процедура предоставления зе-

мельных участков. Чтобы грамотно исполнять новый закон, нужно подробно изучить, что мы и делаем при содействии министерства имущественных и земельных отношений Тверской области.

**Татьяна ИСАЕНКОВА.**  
Фото автора

## Регистрация в ускоренном режиме



В различных рейтингах мирового и федерального уровней часто учитывается такой показатель как оперативность государственной регистрации прав, предприятий, сделок. Тверской регион традиционно держит эту планку высоко.

И.о. руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области **Ирина МИРОНОВА** рассказывает, чем ознаменовался прошедший год для службы и как это отражается на потребителе госуслуг.

### Цифровой формат

— Основным направлением деятельности Росреестра является госрегистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каковы прошлые и будущие региональные цифры, иллюстрирующие эту сферу?

— За 2014 год было совершено более 300 тысяч регистрационных действий с объектами недвижимого имущества, что на 2% меньше, чем в предыдущем. Такое снижение объясняется тем, что в марте 2013 года были внесены изменения в законодательство — отменена государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Теперь мы регистрируем только права. Однако на фоне общего снижения регистрационных действий, по отдельным видам наблюдается их существенный рост: на 21% — по договорам долевого участия, на 18% — по ипотеке. Это говорит о том, что люди в 2014 году активно вкладывались в новое жилье, брали на это кредиты.

Следует отметить, что на федеральном фоне идет увеличение регистрационных действий по всей России на 0.5%. Снижение наших показателей объясняется тем, что в регионе процессы дачной амнистии и приватизации подходят к своему логическому завершению. Население заранее позаботилось об оформлении своих прав. Например, если на общероссийском уровне порядка 20% жилого фонда, подлежащего приватизации, еще не оформлено, у нас в основном осталось неохваченным лишь ветхое и аварийное жилье. Поэтому ажиотажа по поводу окончания приватизации, как это было в прошлый раз, когда в Росреестр с 6 утра занимали очереди, не было.

### Споры по налогу

— Новая важная тема, касающаяся всех налогоплательщиков, — вступление в силу кадастровой оценки объектов капитального строительства. Соответственно, налогообложение на объекты недвижимости в 2015-м будет привязано именно к ней. В Росреестре работает комиссия по рассмотрению споров о кадастровой оценке. Расскажите о результатах ее деятельности.

— Комиссия была создана в управлении в 2009 году, но только сейчас появился повод к масштабным заседаниям. Всего в 2014-м сюда поступило 528 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости по объектам недвижимого имущества, капитального строительства. В пользу заявителей было принято решение только по 124 заявлениям, 320 отказали в пересмотре в связи с недостоверностью представленных комиссии рыночных отчетов. 38 заявлений не соответствовали требуемому формату. В основном обращались юридические лица. В качестве примера, закончившегося пересмотром стоимости, можно привести небольшой сельский магазин. Его кадастровая стоимость была установлена на уровне 5 миллионов рублей. Дело в том, что массовая кадастровая оценка не учитывает индивидуальных характеристик. Только с выездом на место можно подобрать объекты-аналоги, удостовериться в степени изношенности, пропускной способности здания. Понятно, что сельский магазин, расположенный в глубинке, не может столько стоить. Была определена рыночная цена — полтора миллиона. Комиссия приняла решение о снижении кадастровой стоимости, признании ее равной рыночной.

— А почему так много отказов в пересмотре?

— Чем закончится ваше обращение в комиссию, зависит от добросовестности оценщика, которого вы выберете для определения рыночной стоимости. Они, к сожалению, часто занижают рыночную стоимость. Например, в центре Твери стоимость 1 квадратного метра коммерческой недвижимости приравняли к 500 рублям. Такого не может быть.

— Судя по всему, физлица активизируются, когда получат налоговые уведомления в 2016 году. Однако уже сейчас они могут прогнозировать, что в них увидят.

— Да, на нашем сайте можно посмотреть кадастровую стоимость. Справочная информация предоставляется в режиме онлайн. Набираете в поисковике кадастровый номер вашего объекта или, если его не знаете, точный адрес. Давайте проверим. Вот квартира площадью 75 квадратных метров оценена по кадастровой стоимости в 2,7 миллиона рублей. В принципе, адекватно. Если уж цифра очевидно завышенная, тогда имеет смысл обращаться в комиссию. Хотелось бы отметить, что пугаться этой стоимости не стоит. Это был пилотный проект, по всей Российской Федерации его результат вызывают вопросы. Министерство имущественных отношений Тверской области планирует новую массовую кадастровую оценку объектов капитального строительства в 2016 году, чтобы актуализировать ее.

### Не заходить за границы

— **Ирина Валентиновна, поделитесь результатами проведения государственного земельного надзора.**

— В 2014 году было проведено 3300 проверок со-

блюдения земельного законодательства, выявлено 954 нарушения. К административной ответственности был привлечен 631 нарушитель, в пользу государства взыскано штрафов на сумму 573 тысячи рублей. Основные нарушения: самозахват участков и использование их не по целевому назначению. Мы как уполномоченный орган активно ведем работу и с органами местного самоуправления, и с правообладателями земельных участков. Распространенным примером являются тверские палисадники. У участника есть свои законные шесть соток, но исторически так сложилось, что он вылезает на земли общего пользования, сажает там смородину, цветочки. С выездом на место принимается решение, при наличии оснований — дается предписание. Если человек не согласен с ним, он может обжаловать через суд.

### Быстро и комфортно

— Качественное предоставление госуслуг — забота общая. Что в этом направлении делается вашей службой и правительством региона?

— Примером взаимодействия является организация многофункциональных центров. В 2014 году в регионе действовало 10 филиалов МФЦ по приему документов на наши услуги, в 2015-м открылся новый в Старице, и мы надеемся, что скоро такой же будет в Твери, и не один. Это стандартизированное помещение, приспособленное для комфортного ожидания заявителя. Мы проводим обучение сотрудников центров работе с нашими документами. Кстати, так как 2014 год мы закончили с подготовкой к масштабному сокращению, и в 2015-й вошли с меньшей штатной численностью, то ряд наших коллег перешел в эти структуры.

— Заявители смогут выбирать, куда предоставлять документы. А скажется ли их обращение в МФЦ на сроках госрегистрации?

— Никак не отразится. В силу соглашения между Росреестром, Кадастровой палатой и МФЦ документы предоставляются в орган регистрации не позднее чем на следующий день со дня приема. И в целом мы продолжаем работать над сокращением сроков государственной регистрации. Если в 2014 году на федеральном уровне для этого было установлено 15 дней, локальными приказами мы довели их до 13, а по факту госрегистрация, при условии, что документы соответствуют действующему законодательству, осуществлялась за 5-10 дней. С января федеральным законодательством установлены сроки 10 рабочих дней для проведения госрегистрации прав, а в нашем управлении — от 5 до 10 рабочих дней.

— Посетители, конечно, оценили возможность записываться на прием в Росреестр по Интернету.

— Наш сервис электронных услуг приобретает все большую популярность. Вот говорящая цифра — на 40% увеличилось количество запросов о предоставлении сведений из единого государственного реестра прав, поступающих к нам в электронном виде. Серьезные планы на этот год связаны с улучшением качества нашего базового информационного ресурса, единого государственного реестра прав. В 2015-м ожидается открытие возможности подачи документов в электронном виде — это будет интересно для крупных правообладателей, для органов власти.

**Татьяна ИВАНЧЕНКО**