

1. Тиферов Тимур А
2. Самарин Тимур ГВ
3. Шетов АА Левкин
4. Левкин ИИ Землеустроитель

Для размещения  
на сайте

## Приватизация имущества субъектами малого и среднего предпринимательства стала доступнее

Приоритетной задачей современной политики российского государства является создание благоприятных условий для развития бизнеса и улучшения делового климата. В настоящее время в России действует ряд программ, направленных на поддержку малого и среднего предпринимательства. В соответствии с этими программами были приняты некоторые законодательные акты, устанавливающие различные преференции субъектам малого и среднего бизнеса, одной из которых является преимущественное право таких субъектов на приватизацию арендуемого ими государственного или муниципального имущества.

С 1 июля 2013 года в связи с принятием Федерального закона от 02.07.2013 № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности, и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» условия приватизации государственного (муниципального) имущества предпринимателями стали значительно проще.

Так, законом отменено ограничение по максимальной площади приватизируемых в льготном порядке помещений. В этой связи с 1 июля 2013 года перед предпринимателями открываются широкие возможности для приобретения в собственность государственного или муниципального имущества в неограниченном количестве любой площади.

Также были изменены требования к продолжительности срока аренды недвижимого имущества, которое возможно выкупить в льготном порядке. Согласно Закону № 144-ФЗ такое право предоставляется, если имущество непрерывно арендуется не менее двух лет по состоянию на 1 июля 2013 года. Ранее двухлетний срок аренды недвижимого имущества, которое могло быть выкуплено на льготных условиях, устанавливался на момент вступления в силу Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», то есть на 5 августа 2008 года.

Те субъекты малого и среднего предпринимательства, которым до вступления в силу Закона № 144-ФЗ было отказано в выкупе арендуемых помещений из-за ограничения площади или из-за недостаточной продолжительности срока аренды, получили право на повторную подачу заявления о приобретении недвижимого имущества.

Своим преимущественным правом выкупа арендуемого государственного (муниципального) имущества представители малого и среднего бизнеса могут воспользоваться до 1 июля 2015 года. Именно до этой даты Законом № 144-ФЗ продлена так называемая «малая приватизация».

Кроме того, в связи с проводимой на государственном уровне реформой по повышению качества государственных (муниципальных) услуг, оказываемых органами власти, значительно упрощена процедура оформления предпринимателями права собственности на приобретенное ими недвижимое имущество в Росреестре.

Так, для государственной регистрации права собственности на недвижимость от представителей бизнеса больше не требуется получать кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества, а также выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП) и выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ). В целях освобождения предпринимателей от участия в административных процедурах, предшествующих регистрации прав на недвижимость, кадастровые паспорта, выписки из ЕГРИП, ЕГРЮЛ запрашиваются Управлением Росреестра по Алтайскому краю в уполномоченных органах (организациях) самостоятельно.

Кроме того, в связи с принятием Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» с 1 октября 2013 года для целей государственной регистрации не требуется обязательное нотариальное заверение копий учредительных документов. С указанной даты копии учредительных документов могут быть заверены лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, с проставлением печати юридического лица.

Представляется, что новый упрощенный порядок приватизации государственного и муниципального имущества субъектами малого и среднего предпринимательства, а также сокращение административных процедур, необходимых для оформления предпринимателями такого имущества, будут являться существенным подспорьем субъектам малого и среднего предпринимательства в развитии своего бизнеса.

Александра Кастерина,  
главный специалист-эксперт отдела контроля  
и координации деятельности в учетно-регистрационной сфере

### **Отказ от права собственности на земельный участок**

Одним из оснований прекращения права собственности является отказ от права собственности. В соответствии со ст. 236 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом или совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Федеральным законом от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>1</sup> регламентирован порядок прекращения права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности.

Согласно статьи 30.2, введенной в действие Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется на основании заявления собственника земельного участка. При этом прекращение права собственности возможно как в отношении земельных участков, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном Законом о регистрации прав, так и зарегистрированных в ранее установленном порядке.

К заявлению о государственной регистрации прекращения права собственности должен быть приложен правоустанавливающий документ на земельный участок. Если право собственности на такой земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации прав порядке, то предоставление правоустанавливающего документа не требуется. Не требуется также и предоставление кадастрового паспорта земельного участка. При необходимости орган, осуществляющий регистрацию прав, самостоятельно запросит указанный документ в порядке межведомственного взаимодействия в органе, осуществляющем кадастровый учет недвижимости.

Федеральным законом от 29.12.2010 № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» статья 30.2 Закона о регистрации прав дополнена возможностью отказа от права собственности на земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения. Если право на земельную долю не было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации прав порядке, правообладателю необходимо предоставить

<sup>1</sup> Далее – Закон о регистрации прав

документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю (свидетельство о праве собственности, свидетельство о праве на наследство и др.).

С заявлением о государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок (земельную долю) может обратиться сам правообладатель либо его представитель при наличии нотариально удостоверенной доверенности на совершение указанных действий. Если заявление о государственной регистрации прекращения права собственности подается в отношении земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения, то возможно предоставление доверенности, выданной участником долевой собственности другому участнику долевой собственности или иному лицу и удостоверенной должностным лицом органа местного самоуправления.

За государственную регистрацию прекращения прав в связи с отказом от права собственности государственная пошлина не уплачивается.

Право собственности на земельный участок (земельную долю) прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Одновременно с прекращением права собственности на земельный участок (земельную долю) осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля. Государственная регистрация права производится без заявления соответствующего органа власти.

В течение пяти дней с даты прекращения права собственности и государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования регистрирующий орган направляет уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на земельный участок (земельную долю).

Людмила Докукина,  
начальник отдела регистрации  
прав на земельные участки

### **На государственную регистрацию - без кадастрового паспорта!**

В целях обеспечения доступности государственных услуг для населения, а также повышения качества их предоставления в настоящее время правообладателям объектов недвижимого имущества предоставлена возможность обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (далее по тексту - Управление) за государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества без предоставления кадастрового паспорта на объект недвижимого имущества.

Ранее заявители были освобождены от обязанности предоставления кадастровых паспортов для совершения регистрационных действий в отношении земельных участков.

С 01.01.2013 в соответствии с п. 11 ст. 33 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) при подаче заявления и иных необходимых для государственной регистрации прав документов правообладатели *освобождены от обязанности* предоставлять кадастровый паспорт также и на объекты капитального строительства (здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства).

В соответствии со ст. 7. Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного

самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. К таким документам, в частности, относится кадастровый паспорт объекта недвижимости.

В этой связи орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает кадастровый паспорт на объект недвижимости (объект капитального строительства или земельный участок) в филиале Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации и картографии» по Алтайскому краю (далее – Кадастровая палата) посредством механизмов внутриведомственного электронного взаимодействия.

Между тем, необходимо обратить внимание, что в соответствии с п. 1.2 ст. 20 Закона о регистрации не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

В этой связи в случае, если сведения об объекте недвижимости, на который Вы планируете зарегистрировать права, отсутствуют в Государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН), то требуется произвести его кадастровый учет.

Согласно ст. 16 Закона о регистрации заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете. По результатам проведенного кадастрового учета кадастровый паспорт объекта недвижимости направляется Кадастровой палатой в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в порядке внутриведомственного взаимодействия.

Узнать информацию о том, включены ли сведения о конкретном объекте недвижимости в ГКН Вы можете на сайте Росреестра с помощью электронного сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» ([https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_state\\_services/cc\\_ib\\_function/cc\\_ib\\_electronic\\_state/online request](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_state_services/cc_ib_function/cc_ib_electronic_state/online_request)).

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращается к правообладателям с просьбой: в случае если в нарушение требований действующего законодательства при приеме документов на государственную регистрацию прав специалист Кадастровой палаты или специалист Краевого автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Алтайского края» (далее - МФЦ) потребует кадастровый паспорт (земельного участка, здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства), - *сообщать о таких нарушениях по электронному адресу [fgu22@u22.rosreestr.ru](mailto:fgu22@u22.rosreestr.ru)*<sup>2</sup> (в сообщении необходимо указать ФИО сотрудника Кадастровой палаты, сотрудника МФЦ, допустившего нарушение, а также наименование населенного пункта, в котором были сданы документы). Сообщения о нарушении сотрудниками Кадастровой палаты, МФЦ требований законодательства позволят Управлению выявлять случаи неправомерного истребования у заявителей кадастровых паспортов объектов недвижимого имущества, а также своевременно принимать необходимые меры по недопущению подобных случаев в дальнейшем.

Жанна Трубина,  
начальник отдела контроля  
и координации деятельности в учетно-регистрационной сфере

<sup>2</sup> Сообщения, присылаемые по указанному электронному адресу, не относятся к категориям «обращения граждан», «предложения», «заявления» или «жалобы», предусмотренным Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» и не подлежат рассмотрению в соответствии с ним

## Нововведения в законодательстве: без личного участия собственника зарегистрировать переход права собственности стало невозможно

У владельцев объектов недвижимости появились новые способы защиты своих прав, которые позволят обезопасить себя от незаконных сделок. Собственник может наложить «запрет» на любые сделки с его недвижимым имуществом *без его личного участия*.

С 1 октября 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости» (далее – Закон № 250-ФЗ), внесший существенные изменения в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

Изменения в законодательстве связаны с реализацией «дорожной карты» (утв. Правительством Российской Федерации 01.12.2012) и направлены, прежде всего, на совершенствование процесса государственной регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, а также на создание дополнительных гарантий безопасности для участников рынка недвижимости.

Этот механизм позволит пресечь мошеннические действия, совершаемые так называемыми посредниками-представителями по доверенности. Владельцу недвижимости достаточно подать в регистрирующий орган заявление с просьбой не совершать регистрационных действий без его личного участия (п. 6 ст. 12 Закона о регистрации). На территории Алтайского края такое заявление можно подать в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю<sup>3</sup>, либо - МФЦ<sup>4</sup>.

Также, чтобы защитить свои права, предыдущий собственник объекта недвижимости может внести в Единый государственный реестр прав (далее - ЕГРП) *отметку о возражении* в отношении прав действующего собственника недвижимости. Отметка о возражении не повлияет на возможность действующего собственника распоряжаться имуществом, но при наличии такой записи в ЕГРП будущие покупатели будут поставлены в известность, что права на приобретаемый объект могут быть оспорены в суде, что может повлиять на принятие решения о покупке такого объекта недвижимости.

Записи о наличии возражения в отношении зарегистрированного права и о невозможности проведения государственной регистрации без личного участия собственника вносятся в Единый государственный реестр в срок до трех рабочих дней со дня поступления в Росреестр соответствующих заявлений.

Кроме того, законом № 250-ФЗ сокращен *общий срок* проведения государственной регистрации прав – теперь государственная регистрация прав проводится *в течение восемнадцати календарных дней* со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Также упрощен порядок представления на государственную регистрацию документов и их копий. Так, в п. 4 ст. 16 Закона о регистрации установлена возможность заверения копий учредительных документов юридического лица не только нотариально, но и лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, с проставлением печати юридического лица.

Значительные изменения внесены и в Закон о кадастре. С 1 октября 2013 срок постановки земельных участков или объектов капитального строительства на кадастровый учет сократился: с 20 рабочих дней до 18 календарных. Помимо этого закон в новой редакции призван сделать кадастровые процедуры более доступными и прозрачными. Теперь заявителям дается больше времени на исправление ошибок или неточностей в представляемых документах: большая часть

<sup>3</sup> Решением коллегии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории Алтайского края полномочия по приему (выдаче) документов на государственную регистрацию прав, предоставлению сведений ЕГРП, с 01.01.2013 в полном объеме осуществляются сотрудниками филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю.

<sup>4</sup> Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг

причин для отказов в постановке объекта недвижимости на учет переходит в разряд приостановлений.

Изменения коснулись и порядка постановки на учет жилых помещений в многоквартирном доме. Так, Законом № 250-ФЗ установлено, что на кадастровый учет жилых помещений в многоквартирном доме **не распространяется** общее правило, по которому здание и расположенные в нем помещения ставятся на кадастровый учет одновременно. То есть у граждан появилась возможность поставить свои жилые помещения в многоквартирных домах на кадастровый учет до постановки на учет всего здания.

Одновременно Законом № 250-ФЗ расширен перечень *общедоступных сведений* из ЕГРП. С 1 октября 2013 любой желающий может получить имеющиеся в ЕГРП сведения о переходе прав на объекты недвижимости. Возможность получения этой информации позволит проследить историю перехода прав на объект недвижимости от одного лица к другому, что создаст дополнительные гарантии для защиты прав и законных интересов граждан, юридических лиц и публичных образований и, как следствие, будет способствовать снижению рисков на рынке недвижимости.

Также, согласно изменениям с 1 октября 2013 года заявители могут получать сведения из Государственного кадастра недвижимости в виде справки о кадастровой стоимости не только земельного участка, но и здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения.

Кристина Кабишева,  
главный специалист-эксперт отдела контроля  
и координации деятельности в учетно-регистрационной сфере