

# Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 47(597)

Нововаршавское городское поселение

17.04.2024 г.

## Интервью

**Заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова:** *«Процедура перевода помещений поменялась с целью отображения в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимости».*

«Жить или жить?» – вот в чем вопрос, если дело касается помещений с разным целевым назначением – жилое или нежилое. В чем их принципиальное отличие по использованию и какова специфика процедуры изменений одних характеристик объекта недвижимости на другие, рассказывает заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

– *Анжелика Владимировна, с 1 апреля 2024 года вступил в силу Федеральный закон № 608-ФЗ, который в том числе вносит изменения в процедуру перевода помещений из категории жилых в нежилые и наоборот. Расскажите, какие именно помещения бывают в многоквартирном доме и в чем их различие.*

– Помещением признается обособленная часть здания, ограниченная строительными конструкциями и имеющая определенное назначение. По целевому назначению помещения бывают жилые – те, которые предназначены для постоянного проживания граждан, это квартиры и комнаты, и нежилые – предназначенные для других целей, не связанных с проживанием граждан.

Как жилые, так и нежилые помещения являются самостоятельными объектами гражданского оборота, поэтому собственники вправе совершать в отношении них любые предусмотренные законодательством сделки.

Кроме того, в многоквартирных домах расположены помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений. Это лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование) – все это не подлежит отчуждению, поскольку в силу закона принадлежат на праве общей долевой собственности всем собственникам жилых и нежилых помещений в таком доме.

В отличие от нежилых, в жилых помещениях необходимо наличие максимального количества коммуникаций – газо-, электро- и водоснабжение, а также вентиляция и канализация. В жилых помещениях предусмотрена регистрация граждан, объекты жилого фонда возможно приобрести с использованием средств материнского капитала, при приобретении их в ипотеку снижены проценты, более низкие размеры платы за коммунальные услуги.

– *Можно ли использовать помещения в многоквартирном доме не по назначению?*

– По общему правилу, жилое помещение должно использоваться для проживания. Вместе с тем Жилищным кодексом допускается эксплуатация жилого помещения без его перевода в нежилое при осуществлении профессиональной деятельности (например, для организации адвокатского кабинета) или индивидуальной предпринимательской деятельности (допустим, для репетиторства) гражданами, проживающими в нем на законных основаниях, если это не нарушает права и законные интересы других людей, а предъявляемые к жилым помещениям требования соблюдены.

Также в жилом помещении не допускается размещение промышленных производств и гостиниц, осуществление миссионерской деятельности, за исключением богослужения и других религиозных обрядов и церемоний.

Несмотря на то, что требований к использованию нежилых помещений Жилищный кодекс не содержит, использование такого помещения для постоянного проживания противоречит действующему законодательству. Такие помещения, как правило, используются в соответствии с проектной документацией либо с теми целями, для которых был осуществлен перевод жилого помещения.

Определенный вид деятельности в нежилых помещениях либо запрещен законодательством, например, в них нельзя размещать бани, сауны, микробиологические лаборатории, общественные туалеты, либо потребуются обеспечение соблюдения санитарных правил и норм – например, для торговых объектов установлены особые требования для погрузки и разгрузки материалов, продукции, товаров, и осуществлять их можно только с торцов жилых зданий. При этом загрузка со стороны двора, где расположены входы в жилые помещения, не допускается.

**– Чем грозит использование объектов не по их прямому назначению?**

– За использование жилых помещений не по назначению предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или штрафа в размере от 1000 до 1500 рублей для граждан и от 25 000 до 30 000 рублей для юридических лиц и предпринимателей.

Порядок осуществления перевода нежилого помещения в жилое помещение и наоборот является предметом государственного жилищного надзора, по результатам которого может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений.

**– Анжелика Владимировна, в каких случаях необходим перевод помещения из одного статуса в другой?**

– В случаях, которые Жилищным кодексом не отнесены к исключениям, в целях использования жилого помещения в качестве нежилого или нежилого помещения в качестве жилого необходимо осуществить процедуру перевода помещения.

Процедура перевода жилых помещений в нежилые помещения пользуется большой популярностью среди представителей малого и среднего бизнеса. Предприниматели приобретают квартиры на первых этажах многоквартирных жилых домов с целью изменения впоследствии их статуса, позволяющего открывать в них офисы, магазины, аптеки, филиалы кредитных организаций и т. д. Процедура же перевода нежилых помещений в жилые наименее востребована у собственников таких помещений.

Необходимо учитывать, что одного желания перевести помещение в жилое или нежилое недостаточно – их владельцам необходимо соблюдать определенные условия, предусмотренные Жилищным кодексом.

**– Куда при такой необходимости следует обращаться собственнику помещения и какие документы предоставить?**

– На территории города Омска принятие решений о переводе жилого помещения в нежилое отнесено к компетенции администрации административного округа по месту нахождения помещения, куда собственник обращается лично либо через МФЦ, предоставляя необходимые документы.

Требования к перечню внушительный. Прежде всего, это само **заявление** о переводе помещения. Также понадобятся **правоустанавливающие документы** на переводимое помещение – подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии, **план** переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения), **поэтажный план дома**, в котором находится переводимое помещение. Если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, все эти документы, кроме заявления, гражданин вправе не представлять. Тогда к заявлению нужно будет приложить подготовленный и оформленный в установленном порядке **проект переустройства** и (или) **перепланировки** переводимого

помещения, если они в данном случае потребуются, **протокол общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, а также в случае перевода жилого помещения в нежилое обязательно **согласие каждого собственника** всех помещений, примыкающих к переводимому помещению – это те объекты, которые имеют общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым объектом.

– **Насколько продолжительна процедура перевода помещений?**

– В 45-дневный срок уполномоченным органом принимается решение о переводе или об отказе в переводе помещения, после чего в трехдневный срок заявителю по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр направляется об этом уведомление. В случае необходимости переустройства или перепланировки переводимого помещения уведомление должно содержать соответствующее требование и перечень необходимых работ.

В 30-дневный срок приемочная комиссия уполномоченного органа утверждает акт.

– **Анжелика Владимировна, что меняет в процедуре перевода помещений вступивший в силу Федеральный закон № 608-ФЗ?**

– До 1 апреля 2024 года уведомление о переводе подтверждало его окончание и являлось основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого, если не требовалось проведения работ. При необходимости переустройства или перепланировки объекта окончание перевода подтверждал акт приемочной комиссии, который являлся основанием использования переведенного помещения. После этого собственник самостоятельно обращался к кадастровому инженеру за подготовкой плана с новыми техническими характеристиками, а впоследствии со всем пакетом документов – в Росреестр, чтобы осуществить учетно-регистрационные действия в отношении объекта с другим назначением. Порой этот заключительный этап собственник мог и проигнорировать, в связи с чем в сведениях ЕГРН отображались некорректные данные, а отсюда в целом неточные цифры по жилому и нежилому фонду. Именно поэтому был принят закон об изменении самой процедуры перевода помещений – с целью отображения в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимости.

Сейчас законодатель обязывает собственника после завершения работ представить в уполномоченный орган технический план, а уже уполномоченный орган, в пятидневный срок с момента утверждения акта, должен направить в электронном виде заявление и документы, включая сведения об уплате заявителем государственной пошлины, в орган регистрации прав.

Перевод помещения будет считаться окончанным со дня внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости либо осуществления учетно-регистрационных действий в отношении вновь образованных помещений. Именно с этого момента собственник помещения сможет его использовать по новому назначению.

Новые правила коснутся и тех помещений, работы по переустройству, перепланировке которых будут завершены после 1 апреля текущего года, но проводились на основании решений уполномоченных органов о переводе, принятых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

## **Омский Росреестр разъясняет: особенности организации и осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) в 2024 году**

В рамках «прямой линии», организованной Управлением Росреестра по Омской области и посвященной особенностям организации и осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) в 2024 году, разъяснения были даны начальником отдела государственного земельного надзора Управления **Евгением Александровичем Дингисом**.

Публикуем важную информацию для *подконтрольных субъектов*.

В результате реформы контрольной (надзорной) деятельности, осуществляемой в Российской Федерации в системе надзора и применяемой в Управлении, как и в иных надзорных органах, произошли существенные изменения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2023 № 2140 «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336» продлены ограничения (мораторий) на проведение контрольных (надзорных) мероприятий в 2024 году.

Так, в 2024 году, с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации № 336, Управлением Росреестра по Омской области в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) будут проводиться:

1) профилактические мероприятия (информирование консультирование по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства, профилактические визиты, объявление предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований);

2) контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с контролируруемыми лицами (выездные обследования, наблюдения за соблюдением обязательных требований).

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия с взаимодействием с контролируемыми лицами могут быть организованы и проведены по исключительным основаниям, в том числе при непосредственной угрозе, по фактам причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, при обороне страны и обеспечении безопасности государства, при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и (или) техногенного характера, при выявлении индикаторов риска нарушения обязательных требований, и только **после согласования с органами прокуратуры**.

Основная работа государственных инспекторов по использованию и охране земель Управления, как и в 2023 году, будет направлена на профилактику нарушений среди землепользователей.

Приоритет отдается проведению контрольных мероприятий, не требующих непосредственного взаимодействия инспектора и контролируемого лица, – выездным обследованиям, наблюдению за соблюдением обязательных требований.

Если в результате данных мероприятий обнаружатся признаки нарушений земельного законодательства, относящихся к компетенции Управления, то нарушителю будет выдано предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Стоит отметить, что предостережение – это вид профилактического мероприятия по информированию контролируемого лица о возможных нарушениях обязательных требований, одна из мер реагирования контрольного органа.

*«В текущем году неизменным остается приоритет профилактики правонарушений в контрольной (надзорной) деятельности. Этот инструмент стал особенно востребованным в период моратория на проведение проверок, введенного в рамках мер по повышению устойчивости экономики в условиях санкций. Смещение акцента в нашей работе с выявления нарушений к их профилактике можно увидеть на примере статистических данных за 2023 год. Так, за прошлый год государственные земельные инспекторы Управления провели более 250 профилактических визитов, вынесли более 1800 предостережений о недопустимости нарушений законодательства и при этом провели только пять проверок»,* – отметил начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Омской области **Евгений Дингис**.

В 2024 году запланировано проведение профилактических визитов (не менее 260), консультаций, «горячих линий» (не менее 80), публикации в СМИ с разъяснением обязательных

требований земельного законодательства и важности их соблюдения (не менее 200), иные мероприятия.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

## **В ЕГРН внесены сведения о 32 зонах затопления и 30 зонах подтопления на территории Омской области**

С наступлением весеннего сезона особенно актуальным становится вопрос о затоплении и подтоплении территорий. Подтопление территории происходит за счет поднятия из-под земли грунтовых вод, затопление – из-за разлива рек, озер, выпадения осадков. Затопление или подтопление определенных территорий может привести не только к значительному ущербу и порче имущества, но и к человеческим жертвам.

*«В целях предупреждения сложных жизненных ситуаций необходимо устанавливать границы зон затопления и подтопления и вносить данные сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Это нужно делать для того, чтобы любой гражданин либо уполномоченное лицо органов власти имели возможность оперативно получить информацию о границах таких зон, поскольку земельные участки, которые оказались в зонах затопления или подтопления, должны использоваться с особым режимом. Так, например, в границах зон затопления и подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями или методами инженерной защиты территорий»,* – отмечает руководитель Управления Росреестра по Омской области **Сергей Чаплин**.

Зоны затопления (подтопления) относятся к зонам с особыми условиями использования территории и подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Границы зон затопления (подтопления) устанавливаются решениями Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) и считаются установленными со дня внесения сведений о таких зонах в Единый государственный реестр недвижимости.

По состоянию на 01.04.2024, на территории Омской области установлены и внесены в Единый государственный реестр недвижимости сведения о 32 зонах затопления и 30 зонах подтопления (в 2023-м – 25 зон затопления и 30 зон подтопления).

Зоны затопления и подтопления установлены на территории следующих населенных пунктов: г. Омск, г. Исилькуль, г. Называевск, г. Тара, р.п. Большеречье, р.п. Муромцево, р.п. Черлак, с. Усть-Ишим, д. Бородинка Полтавского района, п. Заготзерно Знаменского района, а также на территории садовых товариществ Красногорского массива в Омском районе.

Зоны затопления, установленные на территории города Омска, внесены в Единый государственный реестр недвижимости в конце 2023 года. Данные зоны установлены на территориях, прилегающих к следующим водным объектам: река Иртыш, река Омь, озеро Большое, озеро Соленое, озеро Круглое, озеро Моховое и озеро Чередовое.

**Как узнать, попадает ли ваш земельный участок в границы зоны затопления (подтопления) и наложены ли в связи с этим ограничения по его использованию?**

Данная информация содержится в составе сведений выписок из Единого государственного реестра недвижимости. Запрос о предоставлении такой информации можно подать в пунктах приема многофункциональных центров, отправить с использованием сайта Госуслуги ([www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru)) и путем отправки запросов по почте в филиал ППК «Роскадастр» по Омской области по адресу: 644099, г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 3.

Аналогичную информацию можно получить бесплатно с помощью интернет-ресурса «Публичная кадастровая карта», которая размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://pkk.rosreestr.ru>. Для этого необходимо в разделе «Поиск» ввести кадастровый номер земельного участка, в левом верхнем углу выбрать инструмент «Слой» и сделать активным слой «Зоны с особыми условиями использования территорий». На карте зеленым цветом отобразятся зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе зоны затопления и подтопления. Чтобы посмотреть, какая это зона, необходимо в разделе «Поиск» выбрать вкладку «ЗОУИТ», после чего появится информационное окно, содержащее характеристики зоны.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

**В Омской области квартальный показатель по УРД с недвижимостью 2024 года превысил прошлогодний на 8 %**

В рамках постоянной рубрики #СтатистикаРосреестра сравниваем показатели учетно-регистрационных действий с недвижимостью I квартала 2023 и 2024 годов.

В I квартале 2024 года в Управление Росреестра по Омской области на государственную регистрацию прав и постановку на кадастровый учет объектов недвижимости поступило **более 65 тысяч заявлений (65 453)**. В сравнении с аналогичным периодом 2023 года число поданных заявлений возросло на **8 %** (за I квартал 2023 года – 60 732).

Все чаще омичи предпочитают взаимодействовать с органом регистрации прав посредством цифровых сервисов – через личные кабинеты сайта Росреестра или портала Госуслуг. Так, в I квартале 2024 года из общего количества пакетов документов **35 245** (или **54 %** от общего числа) были направлены в электронном виде, что на **20 %** больше, чем в I квартале 2023 года.

Число ипотечных сделок в I квартале 2024 года в сравнении с аналогичным периодом 2023 года снизилось на **23 %** и в **1,3** раза. Так, на регистрацию ипотеки поступила **4 141** заявка (5 350 – в I квартале 2023), из них **63 % (2 592)** были направлены в электронном виде.

При этом рост отмечается в количестве ипотечных сделок с жителями сельской местности: число зарегистрированных ипотек увеличилось почти в 2 раза (первый квартал 2023 – **87**, первый квартал 2024 – **179**). По-прежнему чаще всего сельскую ипотеку оформляют на территории Омского муниципального района.

За три месяца 2024 года на регистрацию договоров долевого участия в строительстве поступило **609** заявок, из них **90 % (548)** направлены в электронном виде. Покупка жилья в новостройках продолжает набирать обороты и в сравнении с первым кварталом 2023 года увеличилась на **28 %** (в I квартале 2023 года – 476)

Доля регистрации договоров долевого участия онлайн за год выросла на **18%** (в I квартале 2023 года из 476 заявок онлайн было оформлено 343 ипотечных сделки).

Снижение в I квартале 2024 года количества ипотечных сделок на омском рынке жилья при увеличении учетно-регистрационных действий с недвижимостью комментирует директор ООО «Многофункциональный центр электронных услуг Единая правовая служба», член Общественного совета при Управлении Росреестра по Омской области **Илья Васильчук**:

*– Ощутимый спад показателей по ипотечным сделкам за первые три месяца текущего года в сравнении с прошлым может быть обусловлен в том числе тем, что омичи стали больше покупать объекты недвижимости именно за наличный расчет и без использования кредитных средств. Чем это можно объяснить? Один из вариантов: с целью улучшения жилищных условий собственник продает имеющееся жилье на вторичном рынке с последующим приобретением жилых помещений в новостройке. Второй вариант – это продажа унаследованного недвижимого и другого имущества в связи с повышением цен на рынке. Третий вариант – использование модной сейчас схемы «трейд-ин», когда старую квартиру обменивают на жилье в новостройке. Плюс свою лепту в падение количества ипотечных сделок могут вносить жители других более экономически развитых регионов, которые стабильно покупают недвижимость в Омской области и могут позволить себе это сделать за наличный расчет.*

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

## **Омский Росреестр разъясняет: что такое ранее возникшее право и как его зарегистрировать?**

Ранее возникшим считается право на объект недвижимости, которое возникло до 31 января 1998 года (до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) проводится по желанию их обладателей.

При этом **зарегистрированное в ЕГРН право имеет следующие преимущества:**

- является гарантией Ваших прав – позволяет избежать возможных судебных споров в случае притязаний третьих лиц на Вашу недвижимость;
- упрощает распоряжение объектом недвижимости, а также получение недвижимости в порядке наследования;
- является условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объекта недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий.

**Государственная регистрация ранее возникшего права обязательна** при совершении сделки с объектом недвижимости (например, купля-продажа, дарение или сдача в аренду).

### **Какие документы необходимы для регистрации ранее возникшего права?**

К заявлению о государственной регистрации ранее возникшего права прилагаются:

- 1) нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель);
- 2) правоустанавливающие документы (договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, акты (свидетельства), подтверждающие права на недвижимое имущество, и т.д.).

### **Как подать документы на государственную регистрацию ранее возникшего права?**

Заявление о государственной регистрации ранее возникшего права и правоустанавливающие документы могут быть представлены заявителем:

- в многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг (МФЦ), в том числе при выездном приеме;
- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта Росреестра в сети Интернет (<https://rosreestr.gov.ru>). Изготовление электронного документа для удостоверения его равнозначности правоустанавливающему документу на бумажном носителе осуществляется нотариусом.

Государственная пошлина за государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимости не уплачивается.

### **Чем подтверждается государственная регистрация ранее возникшего права?**

Государственная регистрация права удостоверяется выпиской из ЕГРН.

### **В чем отличие зарегистрированного в ЕГРН права от внесенных в ЕГРН сведений о правообладателе?**

Органы местного самоуправления наделены полномочиями по проведению мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, права на которые не



зарегистрированы в ЕГРН.

Внесение в ЕГРН сведений о правообладателях ранее учтенного объекта недвижимости в результате проведения органами местного самоуправления мероприятий не является государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

**Только при наличии зарегистрированного в ЕГРН права собственности:**

- возможно распоряжение объектом недвижимости;
- информация об объекте недвижимости отображается в личном кабинете на Едином портале государственных услуг, а также в личном кабинете на официальном сайте Росреестра.

**Обращаем внимание:** в случае, если проведенные органами местного самоуправления мероприятия не позволили выявить правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости, не прекратившего свое существование, уполномоченный орган представляет заявление о постановке такого объекта недвижимости на учет в качестве бесхозного объекта недвижимости.

В целях исключения возможных судебных споров, связанных с постановкой Вашего объекта недвижимости в качестве бесхозного, а также снятия с государственного кадастрового учета земельных участков:

– **рекомендуем** собственникам объектов недвижимости, ранее возникшие права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, **представить заявление о государственной регистрации ранее возникшего права.**

<u>Учредитель</u> Совет Нововаршавского городского поселения	<u>Ответственный</u> Лаврухина Н.В.	<u>Тираж</u> 50 экземпляров	Распространяется бесплатно	<u>Адрес редакции, издателя:</u> Омская область, Нововаршавский район, р.п. Нововаршавка, ул. Красный Путь, 18А. т/ф.8(38152). 2- 16-86, 2-10-06
--	--	--------------------------------	-------------------------------	---