Уполномоченный по правам человека

в Оренбургской области

**Полномочия органов государственной власти и местного самоуправления в сфере земельных и имущественных отношений по вопросам оформления прав граждан.**

г. Оренбург 2013 год

*Обзор и анализ методических материалов подготовлен консультантом информационно-аналитического отдела аппарата Уполномоченного по правам человека в Оренбургской области Г.В. Новокрещеновым*

С момента образования российского государства имущественный вопрос постоянно стоит на повестке дня.

В повседневной жизни граждане при оформлении прав на недвижимое имущество обращаются в различные государственные структуры, которые задействованы в процессе реализации прав граждан на принадлежащее имущество. Незнание компетенции тех или иных органов часто становится препятствием для граждан в быстром и наименее затратном оформлении прав на недвижимое имущество.

Целью создания данных методических материалов является обобщение информации об органах государственной власти, находящихся на территории Оренбургской области, и их полномочиях в сфере оформления прав на недвижимое имущество.

1. **Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Оренбургской области**

**(Кадастровая палата)**

Кадастровая палата осуществляет следующие виды деятельности:

* ведение государственного кадастра недвижимости;
* государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
* предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости;
* обеспечение ведения государственного технического учета объектов капитального строительства;
* обеспечение предоставления сведений, внесенных в Единый государственный реестр объектов капитального строительства;
* определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик;
* прием документов для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги;
* прием документов для предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу документов по результатам исполнения указанной государственной услуги;
* предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С сентября 2011 года Кадастровой палате были добавлены новые функции. Если раньше, обратившись в Кадастровую палату, гражданин мог запросить кадастровый паспорт (кадастровую выписку) на земельный участок, поставить на государственный кадастровый учет участок, внести изменения в сведения о нем, то теперь можно сдать документы на государственную регистрацию права собственности и получить свидетельство о праве собственности на объекты недвижимого имущества, а также заказать выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП). Причем заявления на некоторые из услуг можно подать одновременно.

Еще одним новшеством в деятельности Кадастровой палаты является добавление функции по учету всего недвижимого имущества, включая здания, строения, сооружения (квартиры, индивидуальные дома и др.), и выдачи кадастровых паспортов на указанные объекты (бывшие полномочия БТИ).

Иными словами, обратившись в Кадастровую палату, гражданин может одновременно запросить кадастровый паспорт как на земельный участок, так и на дом (квартиру, комнату и т.д.), который располагается на принадлежащем участке; внести сведения о любом объекте недвижимости (земельном участке, здании или ином строении); зарегистрировать право собственности на указанный объект или переход права собственности (например, при продаже, дарении и так далее).

***Необходимо отметить, что функции Кадастровой палаты значительно отличаются от функций РосреестраКадастровой палаты. Основным отличием в их деятельности является то, что, помимо функций по государственной регистрации прав на объекты недвижимости и предоставлением сведений о таких правах, Кадастровая палата осуществляет функции по техническому учету всех объектов недвижимости на территории Оренбургской области.***

1. **Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – Росреестр)**

Основными задачами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области является:

* государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним;
* ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним;
* выдачу правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, передающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Таким образом, обратившись в Росреестр, граждане могут: зарегистрировать свои права на принадлежащее недвижимое имущество; внести изменения в связи с изменением характеристик объекта недвижимости; зарегистрировать переход права собственности; получить выписку из единого государственного реестра зарегистрированных прав на недвижимость.

1. **Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области**

Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области осуществляет следующие полномочия по управлению и распоряжению земельными ресурсами:

* **перевод земель из одной категории в другую и подготовке проектов соответствующих решений Правительства Оренбургской области;**
* **предоставление в соответствии с действующим законодательством расположенных в административном центре Оренбургской области - городе Оренбурге земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;**
* **предоставление земельных участков для целей, связанных со строительством;**
* **предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством;**
* **предоставление земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в безвозмездное срочное пользование, постоянное (бессрочное) пользование;**
* **предоставление земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в аренду;**
* **продажа (приватизация) земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости;**
* **предоставление государственного имущества Оренбургской области в аренду;**
* **иные полномочия.**

В Министерство можно обратиться за предоставлением земельных участков, не обремененных домами индивидуальной жилой застройки, а также незастроенных участков. В иных случаях необходимо обращение в органы местного самоуправления.

1. **Органы местного самоуправления**

**(города и районы области)**

В большинстве случаев при оформлении прав на недвижимое имущество граждане обращаются в органы местного самоуправления.

Органы местного самоуправления:

* предоставляют градостроительные планы земельных участков;
* подготавливают проекты правовых актов о развитии застроенных территорий;
* утверждают и выдают схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
* принимают решение об образовании, разделе, объединении, выделе земельных участков;
* обеспечивают формирование земельных участков;
* осуществляют предоставление земельных участков;
* представляют документы для постановки земельных участков на кадастровый учет, изменения сведений кадастрового учета и снятия с кадастрового учета;
* предоставляют территориальным органам Федеральной налоговой службы по Оренбургской области данные о предоставленных земельных участках в границах муниципального образования;
* выдают справки о ставках земельного налога;
* осуществляют муниципальный земельный контроль за использованием земель;
* управляют и распоряжаются земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (в большинстве случаев это земельные участки в черте муниципального образования, на которых находятся здания, строения или сооружения);
* организовывают и проводят торги по предоставлению земельных участков или прав их аренды гражданам и юридическим лицам в соответствии с федеральным и областным законодательством;
* осуществляют учет земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования;
* устанавливают с учетом требований законодательства Российской Федерации правила землепользования и застройки территорий городских и сельских населенных пунктов, территорий других муниципальных образований;
* устанавливают максимальные и минимальные размеры земельных участков государственной и муниципальной собственности, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
* устанавливают максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципальных образований;
* разрабатывают и утверждают порядок застройки территорий (генпланы) в соответствии с федеральным и областным законодательством;
* осуществляют подготовку и утверждение в установленном порядке градостроительных планов земельных участков, границ земельных участков, а также иных документов, предусмотренных действующим законодательством;
* обеспечивают выбор земельного участка и оформление акта выбора с утверждением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом;
* предоставляют бесплатно гражданам, имеющим трех и более детей, земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в случаях и в порядке, установленных законодательством Оренбургской области;
* издают в пределах своих полномочий акты, содержащие нормы земельного права;
* проводят торги на предоставление земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством;
* осуществляют согласование переустройства и (или) перепланировки помещений;
* принимают решение об установлении адресов объектам недвижимости;
* выдают разрешения на строительство;
* выдают разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при осуществлении муниципального строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* исполняют иные полномочия (функции), установленные муниципальными правовыми актами.

Обратившись в органы местного самоуправления, граждане могут получить документы для надлежащего оформления ***недвижимого имущества*** - квартиры, дома и иных строений, а также земельного участка.

1. **Органы технической инвентаризации**

Многим известно, что прежде, чем пойти оформлять документы в любом органе государственной власти, необходимо ***получение или подготовка*** технических документов на объекты капитального строительства.

С 1 января 2012 года на территории Оренбургской области действует новый порядок осуществления государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства.

Данный Порядок утверждён приказом Министерства экономического развития РФ от 14.10.2011г. № 577 во исполнение Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Полномочиями по государственному учёту зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства и предоставлению сведений о них наделена Кадастровая палата, а подготовку документов, содержащих технические характеристики объекта, осуществляют кадастровые инженеры, имеющие действующие квалификационные аттестаты.

Кадастровый инженер может работать в штате организации или быть индивидуальным предпринимателем. На сайтах Росреестра имеются списки аккредитованных кадастровых инженеров.

Кадастровым инженером составляется технический план объекта, на основании которого изготавливается кадастровый паспорт.

Технический план – это документ нового образца, содержащий информацию об объекте капитального строения, необходимую для постановки на кадастровый учет, а также сведения, имеющиеся в государственном кадастре недвижимости. В обязательном порядке технический план должен содержать описание недвижимого имущества на контуре земельного участка, а также привязку координат поворотных точек объекта на местности и спутниковую фотографию.

В соответствии с п. 8 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.01.2007 №221-ФЗ и п. 12 Требований по подготовке технического плана, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2010 № 403, сведения об объекте указываются на основании проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию или технического паспорта (технического плана).

До 1 января 2014 года данные функции могут выполнять учреждения технической инвентаризации ( БТИ).

Органы технической инвентаризации осуществляют следующие функции:

* проведение инвентаризационно-технических работ;
* формирование и описание объектов капитального строительства;
* оценочная деятельность;
* межевание земельных участков;
* подготовка и оформление землеустроительной документации;
* геодезия и инженерные изыскания;
* сопровождение постановки земельных участков на кадастровый учет;
* проектирование объектов;
* проведение строительной экспертизы строительных элементов.

Тем самым, для подготовки документов, содержащих технические характеристики недвижимого имущества, граждане могут обратиться в Государственное унитарное предприятие Оренбургской области «Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости», ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ и их филиалы, а также к кадастровому инженеру, имеющему право осуществлять данный вид деятельности.

Указанные органы подготовят технический план здания, строения, сооружения и с указанным документом необходимо обратиться уже в Кадастровую палату для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости.

В заключении необходимо отметить, что право собственности на объекты недвижимости охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Однако единственным подтверждением наличия собственности являются надлежаще оформленные документы.

Процедура оформления документов не столько сложная, сколько длительная, и порой непонятна простому человеку, а для правильного и своевременного оформления документов созданы компетентные органы государственной власти.

**Адреса государственных органов:**

* **Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Оренбургской области**

460026, Оренбургская область,  
г. Оренбург, пр. Победы, 118

**Электронная почта:** [**fgu56@u56.rosreestr.ru**](mailto:fgu56@u56.rosreestr.ru)

**Телефон:** 8 (3532) 75 – 33 – 47 **Факс:** 8 (3532) 75 – 23 - 40

**Интернет-страница:** [**http://www.kadastr56.ru**](http://www.kadastr56.ru)

* **Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области**

460000, Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Пушкинская, 10.

тел. (3532) 77-70-71, факс 77-70-71

E-mail: [56\_upr@rosreestr.ru](mailto:56_upr@rosregistr.ru), адрес в интернете: [www.to56.rosreestr.ru](http://www.to56/)

## Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости"

**г. Оренбург пр. Майский д. 11**

Тел.: (3532) 99-58-39; 99-58-31

Факс: (3532) 99-58-39

**г. Оренбург ул. Краснознаменная д. 45**

Тел.: (3532) 77-20-11; 77-20-82

Факс: (3532) 77-06-87

**г. Оренбург Шарлыкское шоссе, 1/2**

**МФЦ МОЛЛ «Армада», галерея №2**

Тел. (3532) 47-73-71

* **Оренбургский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»**

460024, г. Оренбург, Аксакова, д. 8

тел. (факс) (3532) 56-97-46, 56-13-82

**г. Оренбург Шарлыкское шоссе, 1/2**

**МФЦ МОЛЛ «Армада», галерея №1**

* **Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области**

460015, г. Оренбург, Дом Советов,

e-mail: [office27@mail.orb.ru](mailto:office27@mail.orb.ru)

Официальный сайт: mpr.orb.ru

Тел.: (3532) 78-60-16.