

ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЯКУТИЯ - НАШЕ МНЕНИЕ

Организация является Консультантом ООН (г.Нью-Йорк, США) с 2012 года

Organization in Special consultative status with United Nations since 2012

Свидетельство об аккредитации юридического лица в качестве независимого эксперта,
уполномоченного на проведение экспертизы на коррупциогенность, №1007

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №1101400001053

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №1Э-13
по вопросу законности приватизации
объектов ОАО «Стройсвязьремонт»

Якутск
Республика Саха (Якутия)
Российская Федерация

15 февраля 2013 года

ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ **ЯКУТИЯ - НАШЕ МНЕНИЕ**

Организация является Консультантом ООН (г.Нью-Йорк, США) с 2012 года
Organization in Special consultative status with United Nations since 2012

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица №1101400001053

677027, г.Якутск, ОПС-27, а/я 70

тел.+7(914)224-24-11

e-mail: post@yakutian.org

web: <http://yakutian.org>

№1Э-13

15 февраля 2013 года

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по вопросу законности приватизации объектов ОАО «Стройсвязьремонт»

Мною, Петровым Степаном Юрьевичем, руководителем Общественной организации «Якутия–Наше Мнение», проведена экспертиза по вопросу законности приватизации объектов ОАО «Стройсвязьремонт».

Целью является экспертиза действий руководства ОАО «Стройсвязьремонт» и правовых актов органов государственной власти на соответствие нормам действующего законодательства РФ.

Период проведения экспертизы: с 01.02.2013г. по 15.02.2013г.

Место проведения: г.Якутск, Республика Саха (Якутия), Российская Федерация.

Сведения об экспертном учреждении:

Общественная организация «Якутия–Наше Мнение».

Свидетельство о государственной регистрации Общественной организации «Якутия - Наше Мнение» №1101400001053 от 23 августа 2010 года.

Общественная организация «Якутия - Наше Мнение» является специальным консультантом при Экономическом и Социальном Совете Организации Объединенных Наций с 2012 года.

В рамках международной правозащитной деятельности организация осуществляет:

-комплексную экспертизу законодательства Российской Федерации;

-разработку предложений по корректировке законодательства Российской Федерации с целью приведения в соответствие с нормами международного права.

Для защиты законных прав конкретных физических и юридических лиц организация осуществляет разработку индивидуальных жалоб (петиции) и их направление в высшую правоохранительную организацию мирового сообщества - Управление Верховного Комиссара ООН по правам человека (г.Женева, Швейцария) в целях обжалования и отмены решений:

-судебных органов Российской Федерации всех уровней;

-исполнительных и законодательных органов власти Российской Федерации;

-органов местного самоуправления Российской Федерации;

с инициацией привлечения к ответственности лиц (судей, государственных и муниципальных служащих), виновных в нарушении национального и международного законодательства.

Общественная организация «Якутия - Наше Мнение» является независимым экспертом, уполномоченным на проведение экспертизы на коррупциогенность.

Распоряжением Министерства Юстиции РФ №10199-р от 07.12.2010г. выдано Свидетельство об аккредитации юридического лица в качестве независимого эксперта, уполномоченного на проведение экспертизы на коррупциогенность, №1007 от 10.12.2010г.

1. Вводная часть

1.1. Краткое изложение обстоятельств

Основания проведения экспертизы:

-статья 27 Федерального закона от 19.05.1995г. №82-ФЗ "Об общественных объединениях";

-заявление гражданина А.

Гражданин А. обратился с заявлением провести экспертное исследование по вопросу законности приватизации объектов ОАО «Стройсвязьремонт».

1.2. Нормативная база и литературные источники, в соответствии с которыми проводилось рецензирование

1. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001г. №73-ФЗ.

2.«Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации» от 18.12.2001 N 174-ФЗ.

3.«Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 N 63-ФЗ.

4.Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

5.Грязнова А., Федотова М. Оценка недвижимости. Учебник. - М: Финансы и статистика, 2005.

6.Зинин А.М., Майлис Н. П. Судебная экспертиза: учебник. М., 2002.

7.Российская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, уголовном, арбитражном, административном и уголовном процессе - 2-е изд., перераб. И доп. - М.: Норма, 2009.

8.Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

9.Приказ Минфина №67н от 22.07.2003 г.

10.Постановление Правительства РФ от 06.09.2000 г. N 660.

11.Публичная кадастровая карта квартала 14:36:107035, расположенная на официальном сайте Росреестра <http://maps.rosreestr.ru>

12.Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

13.Письмо Федерального агентства кадастра объектов недвижимости «О написании кадастровых номеров» №ВК/1672 от 8 апреля 2008 года.

1.3. Приложения к экспертизе (перечень документов и объектов, использованных при проведении экспертизы)

Документы должны прилагаться к экспертизе в качестве приложений.

Приложение №1. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности УФРС по РС(Я) от 13 декабря 2007 года (серия 14-АА №423199) (1 страница).

Приложение №2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности УФРС по РС(Я) от 13 декабря 2007 года (серия 14-АА №423198) (1 страница).

Приложение №3. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности УФРС по РС(Я) от 9 декабря 2007 года (серия 14-АА №595964) (1 страница).

Приложение №4. Копия уведомления Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я), подписанное начальником Порублевой Г.И., №36/09-5-24664 от 16.10.2009г. (1 страница).

Приложение №5. Копия плана границ земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053 от 31.07.2005г., утвержденного начальником Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я) Порублевой Г.И. (1 страница).

Приложение №6. Копия выписки из реестра объектов капитального строительства ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" №12-09/1464 от 23.10.2012г. (1 страница).

Приложение №7. Копия письма Департамента градостроительной политики ОА г.Якутска №667-ДГП от 24.10.2012г. (1 страница).

Приложение №8. Копия письма филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по РС(Я) №795/12 от 29.10.2012г. (1 страница).

Приложение №9. Копия заглавной страницы Технического паспорта на объект "Стояночный гараж", изготовленного МУП "Горное БТИ" по РС(Я) от 12.12.2007г. (1 страница).

Приложение №10. Копия заглавной страницы расписки в получении документов на государственную регистрацию на оформление права собственности на объект "Стояночный гараж" от 07.12.2007г. (1 страница).

Приложение №11. Решение №14/356 исполкома Якутского городского Совета депутатов трудящихся от 27.07.1972г. (1 страница).

Приложение №12. Копия акта государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 21.07.1987г. (3 страницы).

Приложение №13. Копия плана приватизации от 26.05.1995г. (5 страниц).

Приложение №14. Копия Устава ОАО «Стройсвязьремонт» от 16.06.1995г. (7 страниц).

Приложение №15. Уведомление Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №14/12-82707 от 07.12.2012г. (1 страница).

Приложение №16. Письмо Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №09-108 от 11.02.2013г. (2 страницы).

Приложение №17. Запрос Гражданина А. №14-0-1-49/4002/2012-6135 от 06.12.2012г. (1 страница).

1.4. Вопросы, поставленные перед экспертом.

1. Законно ли было оформлено право собственности на объекты недвижимости ОАО «Стройсвязьремонт» ?

2. Законно ли руководство ОАО «Стройсвязьремонт» осуществило приватизацию объектов ?

3. Не нанесен ли ущерб интересам предыдущего балансодержателя имущества ?

2. Исследовательская часть

2.1. Методы исследования

В исследовании используются всеобщие формально-логические методы экспертизы, такие как анализ, синтез, сравнение, обобщение, индукция, дедукция и другие методы, учитывающие основные этапы и закономерности процесса познания.

Их использование направлено на реализацию принципов всесторонности, полноты и объективности в процессе установления истины.

Метод анализа состоит в расчленении целого на части, системы на остальные ее элементы. Синтезирующее исследование состоит в интеграции отдельных элементов.

Индукция - это способ познания от частного к общему, дедукция - способ рассуждения, когда вывод строится от общего к частному.

Выделим основные методы, применяемые в исследовании:

1.Метод сравнения (универсальный логический прием познания) предусматривает установление по определенным характерным признакам (критерии соответствия действительности и нормам законодательства РФ) равенства или различия исследуемых объектов (доводы, выводы, судебные решения, факты, нормы законодательства РФ) путем их сопоставления.

2.Дедуктивный метод (от общего к частному) предусматривает рассмотрение доводов и выводов на предмет соответствия действительности и правоприменительной практики.

3.Индуктивный метод (от частного к общему) предусматривает рассмотрение конкретных фактов дела и практического правоприменения на предмет соответствия действительности и нормам действующего законодательства РФ.

2.2. Недостоверность сведений государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости ОАО «Стройсвязьремонт»

У Гражданина А. возникла спорная ситуация по вопросу владения и распоряжения объектов недвижимости ОАО "Стройсвязьремонт".

В ходе судебных разбирательств Гражданина А. с руководством ОАО "Стройсвязьремонт" выяснилась недостоверность сведений государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости и отсутствие законных оснований приватизации объектов недвижимости.

Были представлены следующие документы, удостоверяющие право собственности.

Объект №1 «Столярная мастерская»

Свидетельство о государственной регистрации Управления Федеральной регистрационной службы по РС(Я) от 13 декабря 2007 года (серия 14-АА №423199)

Объект права: столярная мастерская, назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, 1-этажный, общая площадь 525,5 кв.м., инвентарный №98401:900850, лит. А

Адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Автодорожная, д.3, корп.8

Кадастровый номер: 14:36:107035:0053:98401:900850

Объект №2 «Стояночный гараж»

Свидетельство о государственной регистрации Управления Федеральной регистрационной службы по РС(Я) от 13 декабря 2007 года (серия 14-АА №423198)

Объект права: стояночный гараж, назначение: нежилое, транспортного назначения, 1-этажный, общая площадь 627,4 кв.м., инвентарный № 98401:900 857, лит. А

Адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Автодорожная, д.3, корп.8

Кадастровый номер: 14:36:107035:0053:98401:900857

Объект №3 «Гараж»

Свидетельство о государственной регистрации Управления Федеральной регистрационной службы по РС(Я) от 9 декабря 2007 года (серия 14-АА №595964)

Объект права: гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 487,7 кв.м., инвентарный № 98401:000/ЯК1/019825, лит. А, А1

Адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. Автодорожная, д.3, корп.9

Кадастровый номер: 14:36:107035:0053:98 401:000/ЯК1/019825

Регистрация объекта №2 «Стояночный гараж» осуществлена вопреки требованиям пункта 1 ст. 18 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку такой объект недвижимости невозможно идентифицировать.

Согласно статьи 5 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред.от 28.07.2012г.) "О государственном кадастре недвижимости" **каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).** Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

В целях присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров орган кадастрового учета осуществляет кадастровое деление территории Российской Федерации на кадастровые округа, кадастровые районы и кадастровые кварталы (далее также - единицы кадастрового деления). При установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации соответствующие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правовых актов органа кадастрового учета.

Согласно письма Федерального агентства кадастра объектов недвижимости «О написании кадастровых номеров» №ВК/1672 от 8 апреля 2008 года **кадастровый номер земельного участка можно определить как Строку**, содержащую, кроме других символов, три или два символа <:> (двоеточие):

ОО:РР:ККККККК:3333333 (14:36:107035:0053), где:

ОО(14) - номер кадастрового округа;

РР (36) - номер кадастрового района в кадастровом округе;

ККККККК (107035) - номер кадастрового квартала в кадастровом районе;

3333333 (0053) - номер земельного участка в кадастровом квартале.

Таким образом, у каждого объекта недвижимости существует уникальный номер

В ходе изучения публичных кадастровых карт и анализа представленных документов выявлено отсутствие указанного земельного участка №0053 и многочисленные противоречия сведений официальных документов.

Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической и текстовой форме **воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации** (ст. 13 п. 4, №221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»).

Исходными данными для создания публичных кадастровых карт являются сведения Государственного кадастра недвижимости.

Публичные кадастровые карты подлежат размещению на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет".

По данным публичной кадастровой карты квартала 14:36:107035, расположенной на официальном сайте Росреестра <http://maps.rosreestr.ru>, земельный участок с кадастровым номером 14:36:107035:0053 просто отсутствует (см. Приложение №1).

Анализ представленных документов выявил существенные противоречия между данными официальных документов, что препятствует установлению истины.

В основном, они касаются несоответствия сведений свидетельства о государственной регистрации права собственности сведениям других документов.

Приведем данные противоречия в табличной форме.

Документ	Противоречия со сведениями свидетельств о государственной регистрации права собственности на объекты
----------	--

<p>1. Публичная кадастровая карта квартала 14:36:107035</p>	<p>Согласно документа земельный участок с кадастровым номером 14:36:107035:53 отсутствует. Однако, данный кадастровый номер указан в свидетельствах о государственной регистрации всех 3 объектов</p>
<p>2. Уведомление Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №14/12-82707 от 07.12.2012г. 3. Письмо Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №09-108 от 11.02.2013г. 4. Уведомление Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я), подписанное начальником Порублевой Г.И., №36/09-5-24664 от 16.10.2009г.</p>	<p>Согласно документов в Государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения на земельный участок с кадастровым номером 14:36:107035:53 Однако, данный кадастровый номер указан в свидетельствах о государственной регистрации всех 3 объектов</p>
<p>5. План границ земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053 от 31.07.2005г., утвержденного начальником Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я) Порублевой Г.И.</p>	<p>Согласно документа в границах земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053 располагается один объект - производственная база (мастерские). Однако, кадастровый номер 14:36:107035:53 указан в свидетельствах о государственной регистрации всех 3 объектов.</p>
<p>6. Выписка из реестра объектов капитального строительства ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" №12-09/1464 от 23.10.2012г.</p>	<p>Согласно документа по адресу ул.Автомобильная, д.3, корп.8 находится объект недвижимого имущества: жилой дом (незавершенное строительство), Однако, данный адрес указан в свидетельствах о государственной регистрации на объект №1 «Столярная мастерская» и объект №2 «Стояночный гараж»</p>
<p>7. Письмо Департамента градостроительной политики ОА г. Якутска №667-ДГП от 24.10.2012г.</p>	<p>Согласно документа по адресному плану г. Якутска по адресу ул.Автомобильная, д.3, корп.8 закреплен участок с кадастровым номером 14:36:107035:191. Однако, данный адрес указан в свидетельствах о государственной регистрации на объект №1 «Столярная мастерская» и объект №2 «Стояночный гараж» с кадастровым номером 14:36:107035:0053</p>

Таким образом, выявлены множественные перекрестные противоречия между представленными документами. Можно сделать следующие выводы.

Вывод №1

Все 7 документов противоречат сведениям из свидетельств о государственной регистрации всех 3 объектов, касающихся местонахождения объектов на земельном участке с кадастровым номером 14:36:107035:0053.

Вывод №2

Начальник Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я) Порублева Г.И. противоречит сама себе.

В 2005 году она утверждает План границ земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053, где указывается один объект - производственная база (мастерские).

В 2009 году уведомляет об отсутствии в Государственном кадастре недвижимости сведений на земельный участок с кадастровым номером 14:36:107035:0053.

Вывод №3

По данным ГУП РС(Я) "РЦТУиТИ" и Департамента градостроительной политики ОА г.Якутска по адресу ул.Автомоторная, д.3, корп.8 находится жилой дом (незавершенное строительство) и закреплен участок с кадастровым номером 14:36:107035:191.

Вывод №4

Также было в представленном письме филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по РС(Я) №795/12 от 29.10.2012г. было указано, что технический паспорт по объекту «стояночный гараж», расположенному по адресу ул.Автомоторная, д.3/8 был изготовлен на основании договора аренды земель №311(1) от 20.03.1996г., договора купли-продажи стояночного гаража от 07.04.2005г.

Можно предположить, что данный технический паспорт был изготовлен с использованием подложных сфальсифицированных документов, так как по данному адресу находится жилой дом.

Также на использование сфальсифицированных документов косвенно указывают некоторые противоречия.

Технический паспорт на объект "Стояночный гараж" был изготовлен МУП "Горное БТИ" по РС(Я) 12 декабря 2007 года. Расписка в получении документов на государственную регистрацию на оформление права собственности на объект "Стояночный гараж" датирована от 07.12.2007г. В ней имеется запись в пункте 6 «Технический паспорт МУП "Горное БТИ" по РС(Я) от 12.12.2007г.».

Таким образом, налицо противоречие в датах: каким образом технический паспорт от 12.12.2007г. мог попасть в составленный ранее (07.12.2007г.) перечень документов ?

Если это не техническая ошибка, можно предположить умышленное внесение недостоверных данных.

Эти противоречия можно систематизировать и объединить в один ключевой вопрос:

Какие сведения являются достоверными: сведения свидетельств о государственной регистрации, предоставленные одним органом власти, или сведения, предоставленные разными органами власти, в том числе в виде публичных кадастровых карт ?

Путем логического умозаключения можно прийти к выводу, что наиболее достоверными являются сведения, предоставленные (подтвержденные) разными органами власти, а не одним органом власти.

А самым высоким уровнем достоверности обладают публичные кадастровые карты, составленные на основе Государственного кадастра недвижимости и актуализированные после многоуровневой проверки.

Однозначно, вероятность ошибки или умышленного внесения недостоверных данных была выше при изготовлении свидетельств о государственной регистрации объектов в Управлении Федеральной регистрационной службы по РС(Я) по следующим причинам:

1.из всех документов наиболее достоверной, проверяемой и доступной является публичная кадастровая карта квартала 14:36:107035, расположенная на официальном сайте Росреестра, где четко видно отсутствие земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053;

2.вероятность внесения ошибочного кадастрового номера 14:36:107035:0053 одним ведомством более высока, чем несколькими разными органами государственной власти, которые представили свои ответы;

3.в 2009 году Порублева Г.И. уведомляет об отсутствии в Государственном кадастре недвижимости сведений на земельный участок с кадастровым номером 14:36:107035:0053.

Таким образом, можно предположить, что генеральный директор ОАО «Стройсвязьремонт» Бутаков В.А. осуществил незаконные действия по изготовлению сфальсифицированных документов, предоставляя недостоверные сведения (адресные данные, кадастровые номера и другие данные) в органы государственной власти.

Также требуют изучения и проверки противоречия сведений начальника Якутского отдела Управления «Роснедвижимость» по РС(Я) Порублевой Г.И. с целью установления их причин (техническая ошибка из-за халатности или умышленное внесение недостоверных данных) и принятия мер по их устранению.

2.3. Отсутствие законных оснований приватизации объектов недвижимости ОАО «Стройсвязьремонт»

Решением №14/356 исполкома Якутского городского Совета депутатов трудящихся от 27.07.1972г. было разрешен отвод земельного участка автобазе производственно-технического управления связи ЯАССР для строительства гаража на 150 автомашин.

Гараж на 150 грузовых машин с комплексом техобслуживания был принят актом государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 21.07.1987г., утвержденным заместителем начальника Главного управления механизации и транспорта Минсвязи РСФСР Нефедовым Е.Н.

Таким образом, первоначально гараж с комплексом техобслуживания, в состав которого входят рассматриваемые объекты, был государственной собственностью.

В ходе судебных разбирательств генеральный директор ОАО «Стройсвязьремонт» Бутаков В.А. заявил о приватизации объектов в 1995 году.

Но разрешающие приватизацию документы от органов государственной власти отсутствуют.

В перечне объектов в плане приватизации присутствует следующее имущество: станок деревообрабатывающий циркулярный, лебедка, блоки бетонные, погонажные столярные изделия и другие аналогичные объекты.

Сведения о приватизируемых объектах «Столярная мастерская», «Стояночный гараж», «Гараж» отсутствуют в плане приватизации.

При оформлении права собственности не соблюдено требование подтверждения наличия данных объектов данными бухгалтерской отчетности.

Согласно пункта 6 приложения № 1 к постановлению Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» **предприятия связи и их объекты являются исключительно федеральной собственностью.**

Таким образом, можно предположить, что генеральным директором ОАО «Стройсвязьремонт» Бутаковым В.А. был нанесен значительный ущерб государству в результате незаконного отчуждения федеральной собственности.

2.4. Непринятие мер (бездействие) должностными лицами органов государственной регистрации

Представленные сведения позволяют сделать вывод о непринятии мер (бездействии) должностными лицами органов государственной власти.

Согласно статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 30.12.2012) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

-прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

-правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

-установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

-внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

-совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

Статьей 26 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 28.07.2012) "О государственном кадастре недвижимости" установлены следующие случаи приостановления осуществления кадастрового учета

-наличие противоречий между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

-местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости).

Также орган кадастрового учета должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения:

-в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости,

-с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости

Статья 28 данного закона определяет, что ошибками в государственном кадастре недвижимости являются:

1) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (техническая ошибка в сведениях);

2) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (кадастровая ошибка в сведениях).

Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости или в порядке информационного взаимодействия либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

Несмотря на наличии четких оснований для приостановления государственной регистрации прав и осуществления кадастрового учета ответственными должностными

лицами не были приняты необходимые меры.

Сотрудники Управления Федеральной регистрационной службы по РС(Я) не выявили:

-фактическое отсутствие земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:53 в Государственном кадастре недвижимости;
-нахождение жилого дома по адресу ул.Автомоторная, д.3, корп.8;
-закрепление за этим адресом участка с кадастровым номером 14:36:107035:191;
и другие противоречия, что должно было произойти на этапе правовой экспертизы, проверки законности сделки и установления отсутствия противоречий.

В совокупности эти значительные противоречия являются более чем достаточным основанием для приостановления государственной регистрации прав на указанные объекты.

В любом случае при наличии сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений **государственный регистратор должен был приостановить государственную регистрацию прав.**

Причинами непринятия мер могли стать:

-техническая ошибка из-за халатности;
-умышленное внесение недостоверных данных.

Необходимо проведения мероприятий по:

-выявлению причин непринятия мер;
-выявлению ошибок;
-принятию мер по устранению ошибок.

В случае установления умышленного внесения недостоверных данных необходимо провести уголовно-правовую оценку действий, по итогам которой принять соответствующие меры.

3.Выводы эксперта

Проведенное экспертное исследование выявило следующие существенные противоречия:

1.Отсутствие земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:53 в Государственном кадастре недвижимости, что могло быть вызвано ошибками из-за халатности или умышленным внесением недостоверных данных.

2.Хронологическое несоответствие документов. Расписка в получении документов на государственную регистрацию на оформление права собственности на объект "Стояночный гараж" датирована от 07.12.2007г. Однако, в ней имеется запись в пункте 6 «Технический паспорт МУП "Горное БТИ" по РС(Я) от 12.12.2007г.».

3.По данным ГУП РС(Я) "РЦТУиТИ» по адресу ул.Автомоторная, д.3, корп.8 находится жилой дом, а не объекты «Столярная мастерская», «Стояночный гараж», как заявлено в представленных свидетельствах о государственной регистрации права собственности.

Таким образом, регистрация здания выполнено с грубыми нарушениями Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Условием достоверности ответов являются подтверждение достоверности следующих документов:

1.Публичная кадастровая карта квартала 14:36:107035.

2.Уведомление Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №14/12-82707 от 07.12.2012г.

3. Письмо Филиала ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по РС(Я) №09-108 от 11.02.2013г.

4. Уведомление Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я), подписанное начальником Порублевой Г.И., №36/09-5-24664 от 16.10.2009г.

5. План границ земельного участка с кадастровым номером 14:36:107035:0053 от 31.07.2005г., утвержденного начальником Якутского отдела Управления Роснедвижимость по РС(Я) Порублевой Г.И.

6. Выписка из реестра объектов капитального строительства ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" №12-09/1464 от 23.10.2012г.

7. Письмо Департамента градостроительной политики ОА г.Якутска №667-ДГП от 24.10.2012г.

Вопрос №1. Законно ли были оформлено право собственности на объекты недвижимости ОАО «Стройсвязьремонт» ?

Ответ. В случае подтверждения достоверности вышеуказанных документов право собственности на объекты недвижимости ОАО «Стройсвязьремонт» было оформлено незаконно.

Вопрос №2. Законно ли руководство ОАО «Стройсвязьремонт» осуществило приватизацию объектов ?

Ответ. В случае подтверждения достоверности вышеуказанных документов приватизация объектов незаконна.

Вопрос №3. Не нанесен ли ущерб интересам предыдущего балансодержателя имущества ?

Ответ. В случае подтверждения достоверности вышеуказанных документов имеются основания для предположения о нанесении значительного ущерба предыдущему балансодержателю имущества.

Деятельность в сфере государственной регистрации прав собственности и недвижимости характеризуется повышенным уровнем коррупционных рисков. Также процесс приватизации 1990-х годов сопровождался множеством незаконных действий.

В связи с этим необходима тщательная проверка на предмет наличия противоправных деяний, предусмотренных уголовным, административным и иным законодательством, деятельности:

-генерального директора ОАО «Стройсвязьремонт» Бутакова В.А. в части совершения незаконных действий по изготовлению сфальсифицированных документов путем предоставления недостоверных подложных сведений (адресные данные, кадастровые номера, технический паспорт и другие данные) в органы государственной власти;

-начальника Якутского отдела Управления «Роснедвижимость» по РС(Я) Порублевой Г.И. в части умышленного внесения недостоверных данных с целью извлечения ненадлежащей выгоды на основе использования служебного положения;

-других должностных лиц органов государственной власти и органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

Эксперт

С.Ю. Петров

Руководитель

С.Ю. Петров