

«Единая процедура» оформления недвижимости экономит время волгоградцев

За 10 месяцев 2018 года жители Волгоградской области подали более 15,1 тыс. заявлений в порядке единой процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, что превышает на 17% показатели аналогичного периода прошлого года, когда было подано 12,9 тыс. заявлений.

Возможность использовать единую процедуру осуществления учетно-регистрационных действий появилась у заявителей с введением в силу с 1 января 2017 года ФЗ № 218 "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с Законом предусмотрено несколько случаев подачи документов в порядке «единой процедуры» — в связи с созданием, образованием объекта недвижимости или прекращением его существования.

Ранее, прежде чем зарегистрировать право собственности, требовалось сначала поставить объект недвижимости на кадастровый учет, а затем подать заявление на регистрацию права. На проведение каждой государственной услуги законодатель отводил по 10 дней.

«Единая процедура» предполагает подачу только одного заявления одновременно на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Заявитель значительно экономит время. Теперь две услуги можно получить, подав одно заявление, а на обе процедуры отводится не более 10 рабочих дней. При подаче документов через МФЦ срок увеличится на 2 дня.

В настоящее время на сайте Росреестра через «Личный кабинет правообладателя» можно подать заявление в рамках «единой процедуры» в электронном виде.

Более 2 миллионов выписок в электронном виде подготовила Кадастровая палата по Волгоградской области

За 10 месяцев 2018 года Кадастровая палата по Волгоградской области подготовила более 2,0 млн. выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в виде электронного документа, что составило 95,2 % от числа всех предоставленных сведений.

Запросить общедоступные сведения из ЕГРН об объекте недвижимости может любое заинтересованное лицо, выбрав при этом наиболее удобный формат предоставления информации – на бумажном носителе или в виде электронного документа, заверенного квалифицированной электронной подписью. В первом случае выписку можно получить лично в ближайшем офисе многофункционального центра или по почте, во втором – в виде ссылки на пакет электронных документов.

Пакет документов, полученный заявителем в электронном виде, представляет собой архив формата ZIP, который содержит выписку на объект недвижимости в формате XML и файл электронной подписи в формате SIG.

Открыть выписку и проверить корректность электронной подписи, которой заверен документ, можно с помощью специального сервиса "Проверка электронного документа" на портале Росреестра.

Для того чтобы получить печатное представление выписки, достаточно загрузить XML-файл и нажать кнопку "Проверить", а затем выбрать функцию "Показать файл". Полученную таблицу с данными можно распечатать или сохранить.

Бумажная и электронная выписки имеют равную юридическую силу. При этом электронную можно предоставлять в иные органы на электронном носителе.

В соответствии с законодательством срок предоставления сведений из ЕГРН составляет не более 3 рабочих дней.

Кадастровая палата советует владельцам запретить сделки с недвижимостью без их участия

Кадастровая палата по Волгоградской области в целях защиты своей недвижимости от мошеннических действий рекомендует ограничить совершение любых сделок с недвижимостью без личного участия правообладателя.

Возможность запрета сделок с недвижимостью без личного участия правообладателя предусмотрена федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и направлена на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

«Для того, чтобы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) появилась запись о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя, собственнику объекта недвижимости необходимо обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав другим лицом», — отмечает заместитель директора Кадастровой палаты Наталья Бирюлькина.

Заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника можно подать в офисы многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг, расположенных на территории Волгоградской области, в электронном виде через «Личный кабинет правообладателя» официального сайта Росреестра.

При покупке недвижимости Росреестр рекомендует обратить внимание на основные моменты, которые также помогут уберечься от мошенников. Так, до совершения сделки лучше всего получить выписку об объекте из ЕГРН и проверить историю объекта и документов.

Как вернуть неправильно уплаченную госпошлину

Филиал Кадастровой палаты по Волгоградской области призывает граждан быть внимательнее при внесении платы за государственные услуги, особенно при перечислении денежных средств через системы интернет-банков.

Часто обратившиеся за получением госуслуги вместо пошлины вносят плату за предоставление сведений из ЕГРН и наоборот. Это приводит к тому, что услуга, которую они хотят получить, не может быть им оказана в ожидаемый срок. Впоследствии таким гражданам приходится обращаться с заявлением на возврат денег, а самое главное – тратить драгоценное время.

Во избежание неправильных платежей необходимо обращать внимание на назначение платежа в квитанции или платежном поручении. Также нужно учесть, что госпошлину за регистрационные действия и предоставление сведений из ЕГРН должен оплачивать непосредственно заявитель. И прежде чем перечислить деньги, лучше убедиться, с чей стороны должна производиться оплата. Так, например, при купле-продаже недвижимости продавец не должен платить за переход права покупателю, и только покупатель оплачивает регистрацию права.

Согласно закону о регистрации недвижимости представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется.

Однако орган регистрации прав обязан возвратить заявление и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате госпошлины по истечении пяти дней с момента подачи заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате госпошлины не был представлен.

Размер госпошлины, реквизиты и размер платы за предоставление сведений из ЕГРН а также реквизиты КБК и ОКТМО можно узнать на сайте Росреестра.

Если оплата была внесена неправильно, плательщик имеет право обратиться в Управление Росреестра по Волгоградской области, указанием следующих данных:

- банковские реквизиты;
- фамилия, имя, отчество;
- СНИЛС или реквизиты документа, удостоверяющего личность – для физического лица;
- наименование юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), код причины постановки на учет (КПП), код иностранной организации (КИО) (для иностранной организации), основной государственный регистрационный номер (ОГРН), лицевой или банковский счет, наименование банка получателя, банковский идентификационный код (БИК), корреспондентский счет банка – для юридического лица;
- реквизиты документа, подтверждающего перечисление платежа (дата, номер);
- размер внесенной платы;
- почтовый адрес или адрес электронной почты заявителя.

В случае подачи заявления о возврате платежа в электронном виде такое заявление подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Также прилагается оригинал документа, подтверждающего перечисление платежа, или его копия, заверенная расчетной организацией, осуществившей данный платеж.

Можно ли привлечь к ответственности кадастрового инженера?

К услугам кадастрового инженера обращаются тогда, когда требуется подготовить необходимые документы для постановки на кадастровый учет объектов недвижимости (земельные участки, дома, квартиры, садовые домики), для внесения в Единый реестр недвижимости сведений о площади и границах (уточнение границ земельного участка, исправление реестровой ошибки и т. д.) или снятия с учета разрушенной постройки.

Филиал Кадастровой палаты по Волгоградской области обращает внимание жителей региона, что, кадастровые инженеры могут быть индивидуальными предпринимателями, сотрудниками коммерческих компаний, работающих в сфере земельных отношений. С ними должен заключаться договор на выполнение работ.

Если есть претензии к выполненной кадастровым инженером работе, то можно подать письменную жалобу в саморегулируемую организацию (СРО), в которой он состоит. В жалобе нужно будет указать, почему вы не удовлетворены результатами работы кадастрового инженера. Имея заключение СРО, в дальнейшем можно пойти в суд для разрешения возникшего спора, в том числе для возмещения ущерба за счет недобросовестного землемера.

По действующему законодательству именно на СРО возложен контроль над деятельностью кадастровых инженеров: как они соблюдают законы РФ, стандарты профессиональной деятельности, профессиональную этику. СРО вправе проводить экспертизу документов, подготовленных кадастровыми инженерами, делать заключения по запросам любых лиц. Информацию о том, в какой саморегулируемой организации состоит определенный специалист, можно узнать на сайте Росреестра в разделе "Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров". Чтобы не ошибиться в выборе кадастрового исполнителя, обязательно проверьте, действителен ли его квалификационный аттестат, а также ознакомьтесь со статистикой отказов и приостановлений. Такие сведения также можно получить на сайте Росреестра.

Хотите оспорить кадастровую стоимость?

Филиал Федеральной кадастровой палаты по Волгоградской области сообщает, что выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно предоставить в комиссию по рассмотрению споров как в бумажном, так и в электронном виде.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости в электронном виде предоставляются в срок не более одного рабочего дня с момента поступления запроса в орган регистрации прав. Для сравнения, время ожидания запроса, поданного в бумажном виде, составит три дня.

Выписки из реестра недвижимости в бумажном виде удостоверяются подписью уполномоченного должностного лица и заверяется печатью. А выписка из ЕГРН в электронном виде обязательно должна быть заверена электронной подписью органа регистрации прав. Запросы в электронном виде сокращают время подготовки документов, необходимых для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, и упрощают получение госуслуг в сфере государственного кадастрового учета.

Подать запрос о предоставлении сведений из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости в электронной форме можно через интернет-портал государственных услуг Росреестра (rosreestr.ru).

Для справки:

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, понадобится вместе с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.18 ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Также к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в обязательном порядке прилагается отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью. Сделать заявку на получение электронной подписи можно на сайте Удостоверяющего центра Кадастровой палаты (uc.kadastr.ru). Стоимость электронной подписи — 700 рублей, срок действия 15 месяцев.

Система межведомственного электронного взаимодействия - удобство для заявителей

Многие заявители на личном опыте по достоинству оценили преимущества межведомственного взаимодействия при оказании государственных и муниципальных услуг.

Не нужно предоставлять документы, подтверждающие разрешенное использование земельного участка, решение органа власти о переводе жилого помещения в нежилое, нежилого в жилое и т.д. Все эти и многие другие необходимые для оказания государственных услуг документы запрашиваются специалистами Кадастровой палаты самостоятельно без участия заявителей с помощью системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ).

СМЭВ позволяет заявителям не предоставлять документы, которые находятся в распоряжении органов власти, не только в отношении услуг по государственному кадастровому учету недвижимого имущества.

Кадастровая палата ежегодно предоставляет сведения по многочисленным запросам органов и организаций, участвующих в оказании государственных и муниципальных услуг.

С целью создания комфортных условий для заявителей, Кадастровая палата по Волгоградской области проводит мероприятия, направленные на повышение уровня электронного взаимодействия с органами власти в сфере осуществления государственного кадастрового учета. СМЭВ активно используется при предоставлении сведений, что подтверждают статистические данные текущего года. По запросам, поступившим по СМЭВ Кадастровой палатой по Волгоградской области с начала 2018 года предоставлено более 278 тыс. сведений, содержащихся в ЕГРН.

Все эти документы были запрошены без участия заявителей, в рамках межведомственного информационного взаимодействия, что повышает качество и доступность оказываемых услуг и значительно сокращает время оформления документов.

С 2019 года дачу можно будет построить только с разрешения властей

С 1 января 2019 года вступают в силу изменения в Градостроительный кодекс, которые существенно изменят жизнь дачников. По словам Натальи Бирюлькиной, заместителя директора Кадастровой палаты по Волгоградской области, изменения касаются нового порядка оформления жилых и садовых домов.

Самое главное изменение в том, что теперь дом на садовом участке можно будет построить только с разрешения муниципальных властей.

- Закон определяет, что теперь существуют два типа земель - садовые и огороднические. На садовых землях построить жилой дом можно, а на огороднических - нет. Если такое желание появилось, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о начале строительства, в котором указываются все параметры дома. В ответ человек должен получить уведомление, что объект соответствует градостроительным нормам. После этого можно будет приступать к строительству. Важно: если орган власти не ответил в течение семи дней, то это значит, что строительство согласовано, - поясняет Наталья Бирюлькина.

После окончания строительства уведомление об этом факте тоже нужно будет направить в муниципалитет. Однако если незарегистрированный дом есть уже сейчас или будет достроен до 1 марта 2019 года, то зарегистрировать его можно будет всего по двум документам: техническому плану и декларации.

Кроме того, с 1 января 2019 года владельцы жилых домов, расположенных на землях садоводческих товариществ, смогут в них прописаться. Правда, введено четкое ограничение, какой именно дом можно построить: в нем не должно быть больше трех этажей, его высота не должна превышать 20 метров, и он не должен быть разделен на отдельные объекты недвижимости - квартиры. Такое подробное

определение было нужно для того, чтобы исключить строительство многоквартирных домов и таунхаусов на садовых землях: такие случаи очень часто встречались в последние годы во многих регионах.

Кадастровая палата рекомендует Волгоградцам использовать сервис «личный кабинет» на официальном сайте ведомства

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, с 2018 года электронные услуги Росреестра, в том числе подача запросов и заявлений в электронном виде, доступны гражданам посредством использования сервиса "Личный кабинет" на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru).

При открытии сервиса "Личный кабинет" на сайте Росреестра в разделе "Услуги и сервисы" правообладателю открыта возможность обращения в орган регистрации прав с интересующим его видом заявления на осуществление государственного кадастрового учета и/или регистрационных действий в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, либо с запросом сведений ЕГРН.

Кроме того, пользователь электронного сервиса "Личный кабинет" в on-line режиме получает актуальную информацию о принадлежащих ему объектах недвижимого имущества, их характеристиках с учетом всех произведенных изменений в сведениях. Указанная информация доступна в разделе "Мои объекты" сервиса в отношении всех объектов недвижимости, принадлежащих правообладателю-пользователю сервиса и находящихся в любом регионе Российской Федерации.

Дополнительно в сервисе реализована возможность проверки сведений об объекте недвижимости, содержащихся в "Личном кабинете" на сайте Росреестра с аналогичными данными других электронных ресурсов, к примеру, со сведениями о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащимися в "Личном кабинете налогоплательщика" на сайте Федеральной налоговой службы.

Для открытия сервиса "Личный кабинет" пользователю сайта Росреестра понадобятся логин и пароль, используемые на портале госуслуг Российской Федерации (при наличии на портале gosuslugi.ru профиля гражданина), т.к. на территории Российской Федерации используется единая система идентификации и аутентификации для получения доступа к государственным услугам в электронном виде.

Необходимым условием для подачи заявления или запроса является наличие личной электронной цифровой подписи. Получить подпись можно в Удостоверяющем центре Федеральной кадастровой палаты (uc.kadastr.ru), либо в любом аккредитованном Удостоверяющем центре, список которых представлен на сайте Росреестра.

Обладатель электронной подписи в он-лайн режиме может получать государственные услуги на сайтах: портал Росреестра; портал Госуслуг; ФНС, ФТС России; ФССП, ГАС "Правосудие", Портал ФСС и др.

Можно ли продать объект недвижимости без межевания?

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, что с 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Ответственный за взаимодействие
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Волгоградской области
со средствами массовой информации

Е.К.Золотарева