

Волгоградцам станет проще подтвердить права на наследство

5 июля 2019 года вступил в силу приказ Минэкономразвития, который упрощает порядок нотариального ведения наследственных дел. Согласно приказу, нотариусы получают возможность напрямую запрашивать сведения из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о документах-основаниях регистрации вещного права наследодателя. Расширение перечня предоставляемых нотариусу сведений из ЕГРН позволит упростить процесс оформления наследства для граждан.

При открытии наследственного дела для удостоверения прав на недвижимое имущество требуется представить нотариусу документы, на основании которых зарегистрировано вещное право.

«Теперь нотариус по запросу может получить сведения о документах, на основании которых зарегистрировано право наследодателя. Ранее такие сведения предоставлялись только по запросу правообладателя, его законного представителя или доверенного лица. Нотариус не имел возможности запрашивать эту информацию из ЕГРН самостоятельно» - отмечает **исполняющая обязанности директора кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Приказ Минэкономразвития от 20.03.2019 № 144 наделил нотариуса правом заверять и направлять в Федеральную кадастровую палату запрос о получении сведений из ЕГРН о документах-основаниях осуществления государственной регистрации вещного права.

Расширение перечня сведений, которые нотариус вправе самостоятельно запрашивать из ЕГРН, позволяет урегулировать вопрос получения документов, необходимых для ведения наследственных дел, без посредничества наследников. Нотариус может запросить данные в бумажном или электронном виде, самостоятельно подписав запрос. Таким образом, при оформлении наследства волгоградцам станет проще получить нотариальное удостоверение имущественных прав.

Подать документы в ВУЗ можно не выходя из дома

С каждым годом все больше учебных заведений вводит в практику прием от иногородних абитуриентов заявлений, заверенных электронной подписью. Электронная подача документов существенно упрощает отправку документов в учебные заведения. Ведь можно подать документы в иногородний вуз, не выходя из дома и не обращаясь лично в приемную комиссию.

Удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты выпускает единый сертификат электронной подписи, пригодный для одновременного использования на различных порталах госуслуг и других ведомств.

Усиленная квалифицированная электронная подпись - аналог собственноручной подписи, имеющий юридическую силу и действительный на всей территории страны. С помощью квалифицированного сертификата можно не только

подписывать различные документы в электронном виде, но и получать государственные услуги Росреестра и других ведомств.

К примеру, обладатель квалифицированного сертификата в режиме реального времени может поставить объект недвижимости на кадастровый учет, зарегистрировать права собственности на него, получить сведения из ЕГРН, а также подать статистическую отчетность в Федеральную службу государственной статистики (Росстат), отправить уведомление о залоге движимого имущества в Единую информационную систему Федеральной нотариальной палаты, зарегистрировать контрольно-кассовую технику, получить ИНН, заполнить анкету для переоформления паспорта, отследить санкции ГИБДД, поставить на учет автомобиль, подать заявление для поступления в вуз и многое другое.

Тариф на оказание услуги по выпуску сертификата электронной подписи для юридических и физических лиц составляет 700 руб.

Срок действия электронной подписи составляет 1 год и 3 месяца (15 месяцев). В соответствии с Уведомлением Минкомсвязи России с 09.01.2019 УЦ осуществляет выпуск сертификата электронной цифровой подписи с применением схемы электронной подписи ГОСТ Р 34.10-2012.

Более подробную информацию по вопросам получения электронной подписи можно получить на сайте <https://uc.kadastr.ru>.

Удостоверяющий центр филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области расположен по адресу: г. Волгоград, Тимирязева д. 9.

Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости?

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона, что кадастровую стоимость объектов недвижимости до недавнего времени определяли независимые оценщики, а с 2018 года – специально созданные государственные бюджетные учреждения. Утверждают же результаты оценки органы власти субъекта Российской Федерации. И если по результатам оценки кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, существует возможность ее пересмотра. Оспорить результаты оценки можно в суде или в специальной комиссии, созданной при Управлении Росреестра по Волгоградской области.

Основаниями для пересмотра являются недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо определить рыночную (реальную) стоимость объекта недвижимости. Далее сделать экспертное заключение. Оценка не будет иметь силы, если ее не проведет сертифицированный оценщик, член саморегулируемой организации. Именно он дает экспертное заключение.

К заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости требуется приложить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, нотариально заверенную копию правоустанавливающего или

правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, а также документы, подтверждающие основания для пересмотра. При этом если основанием послужило установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, отчет независимого оценщика требуется предоставить как в бумажном, так и в электронном виде.

Выписку из ЕГРН можно запросить в МФЦ или на сайте Росреестра. Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц.

Комиссия рассматривает заявление в течение месяца и в случае принятия положительного решения уведомляет об этом владельца недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект. Внесение новой кадастровой стоимости в ЕГРН происходит без участия заявителя.

Новые сведения о кадастровой стоимости начинают применяться для расчета налога с 1 января календарного года, в котором вы обратились в комиссию или в суд, но не ранее даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В отличие от юридических лиц граждане могут обращаться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в суд напрямую, без предварительного рассмотрения вопроса в комиссии. Юристу может подать документы в судебные инстанции, только если комиссия отклонит заявление или не рассмотрит его в течение 30 дней.

Как проверить документы на дачу, чтобы потом не возникло проблем?

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует, что неосторожность в вопросах сделок с недвижимостью может привести к покупке дачи с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и, более того, – привести к полной утрате права собственности.

Первое, что стоит усвоить: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служит выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса.

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники.

В подготовке ряда документов (договоров купли-продажи), а также в оказание юридических консультационных услуг, связанных с оборотом недвижимости, поможет Кадастровая палата по Волгоградской области. Узнать более подробную информацию о тарифах и способах получения услуги можно по телефону: 8 (8442) 60-24-40 (доб. 2905).

Кадастровая палата разъяснила волгоградцам порядок согласования границ дачных участков

Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков – обязательной процедуры, которая проводится кадастровым инженером в ходе межевания.

Кадастровая палата по Волгоградской области разъясняет, как предоставление кадастровым инженерам сведений об адресах правообладателей смежных участков, содержащихся в ЕГРН, поможет соблюсти законные интересы землевладельцев.

Федеральный закон № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование процедуры комплексных кадастровых работ и вступает в силу 16 сентября 2019 года.

В числе важнейших новаций – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для геодезических и кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

«Для того чтобы стать полноправным владельцем земельного участка и защитить свою территорию от посягательства третьих лиц, необходимо зарегистрировать права собственности на землю, установить границы участка. Кадастровые работы проводятся как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласует общие границы с соседями», – говорит **и.о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

По решению кадастрового инженера согласование местоположения границ проводится на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке под расписку. Разница в том, что собрание необходимо организовывать с помощью предварительной рассылки извещений – на почтовые адреса или адреса электронной почты всех заинтересованных лиц. При этом поиском адресов должен заниматься кадастровый инженер, который до настоящего времени не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

«Благодаря поправкам, кадастровые инженеры смогут в установленном порядке получать сведения, необходимые для проведения процедуры согласования границ. Это позволит в полной мере учитывать правовые интересы законных владельцев недвижимости – как при проведении комплексных кадастровых работ,

так и при индивидуальном межевании участков», - отмечает **Наталья Бирюлькина**.

Также в ходе проведения комплексных кадастровых работ исполнитель будет представлять в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе правообладателя объекта недвижимости. Эти контактные данные кадастровые инженеры тоже смогут запрашивать для работы.

Кроме того, новый закон устанавливает возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации. Для этого органы государственной власти и органы местного самоуправления, которые выступают заказчиками комплексных кадастровых работ, наделяются правом получать данные документы бесплатно.

Волгоградцам рассказали, какой бизнес можно вести в многоквартирном доме

Не так давно в России вступили в силу изменения в Жилищном кодексе, которые ужесточают порядок размещения коммерческих объектов в жилых домах. Тем не менее, возможность располагать магазины, аптеки и другие коммерческие объекты в многоквартирных домах осталась.

Размещение коммерческого объекта в многоквартирном доме возможно только при выполнении следующих условий: жильцы дома не против, соблюдаются противопожарные, санитарные и градостроительные нормы. Кроме того, закон не запрещает расположить в многоквартирном доме небольшое производство, например – ателье по пошиву одежды. *«Работа предпринимателя не должна доставлять неудобств другим жильцам квартиры, а также соседям по дому, приводить к нарушению правил техники безопасности при эксплуатации жилого помещения, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания. Вести бизнес в домашних условиях имеют право физические лица, зарегистрировавшиеся как индивидуальные предприниматели или самозанятые», -* говорит **и. о. директора кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

Отдельная категория объектов коммерческой деятельности, попадающая под запрет, — это заведения, которые работают после 23:00, учреждения и магазины ритуальных услуг, склады, химчистки, бани, сауны, общественные туалеты и пр.

При желании масштабировать бизнес, граждане могут организовать в многоквартирном доме полноценный офис, использовав для этой цели собственную квартиру – с вывеской, отдельным входом и штатом. Для этого предпринимателю придется перебраться из квартиры в помещение с назначением «нежилое».

Ужесточились условия только по отношению к гостиничному бизнесу. С 1 октября мини-гостиницы и хостелы должны будут присутствовать в многоквартирном доме, находясь в нежилом фонде.

Наталья Бирюлькина отмечает, что задача изменений в Жилищном кодексе – учесть интересы жильцов, которые, купив квартиру, не рассчитывали на соседство с торговой точкой или офисом.

Кадастровая палата подвела результаты мониторинга стоимости кадастровых работ

Кадастровая палата по Волгоградской области провела опрос кадастровых инженеров и заказчиков их услуг. Мониторинг позволил определить показатели ценовой политики в сфере проведения кадастровых работ во втором квартале 2019 года.

Так, стоимость кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью не более 10 соток не превышает 9 тыс. руб. Межевание участка большей площади обойдется заказчику в сумму до 15 тыс. руб.

Подготовка межевого плана при оформлении выдела в счет земельной доли будет стоить от 3,0 тыс. руб. до 12,0 тыс. руб., а подготовка проекта межевания - от 2,0 тыс. руб. до 18 тыс. руб.

Сроки исполнения кадастровых работ по земельным участкам колеблются в среднем от 8 до 45 дней и зависят от сложности выполнения.

Кадастровая палата по Волгоградской области обращает внимание на то, что стоимость кадастровых работ в отношении земельного участка варьируется в зависимости от вида работ, сложности рельефа, местоположения объекта, наличия споров и пересечений, природно-экологических особенностей территории.

Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках для садоводства и дачного хозяйства площадью не более 100 кв.м обойдутся заказчику в сумму от 4 тыс. руб. до 7 тыс. руб. Если площадь здания больше, стоимость работ может достигать 9,5 тыс. руб.

Стоимость кадастровых работ для помещений площадью менее 100 кв. м варьируется от 2 тыс. руб. до 6,5 тыс. руб. Средняя стоимость кадастровых работ для помещений большей площади составляет не более 10 тыс. руб.

В некоторых случаях стоимость кадастровых работ может быть снижена: например, при выполнении муниципальных контрактов, за счет большого объема заказа, а также при заказе технического и межевого плана одновременно.

Следует отметить, что по сравнению с первым кварталом цены на кадастровые работы изменились незначительно.

Кадастровая палата напоминает, что выбрать кадастрового инженера можно, используя данные Реестра кадастровых инженеров (<https://rosreestr.ru/>). В нем приведены сведения о всех специалистах и качестве их работ.

Кадастровая палата об утверждении кадастровой стоимости недвижимости

Кадастровая палата по Волгоградской области в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки объектов недвижимости информирует волгоградцев.

Государственная кадастровая оценка – это совокупность установленных законом процедур, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, для целей налогообложения. Факторы, которые влияют на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости, определяются при проведении кадастровой оценки. Таких факторов, как правило, очень много: площадь, материал и год постройки, разрешенное использование, наличие коммуникаций, экономическая ситуация в регионе и т.д.

«Кроме того, кадастровая стоимость также может применяться для определения арендной платы за объект недвижимости, находящийся в государственной или муниципальной собственности», - поясняет **и.о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

До 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости на территории Волгоградской области проводилась независимыми оценщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по решению исполнительного органа государственной власти Волгоградской области не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

На территории Волгоградской области с 1 августа 2017 года полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки наделено Государственное бюджетное учреждение Волгоградской области «Волгоградоблтехинвентаризация».

Государственная кадастровая оценка имеет 2 основных этапа:

1-й этап — подготовка к проведению государственной кадастровой оценки (осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости);

2-й этап — определение кадастровой стоимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр. Отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

«Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость до того, как комитет по управлению Госимуществом Волгоградской области утвердит окончательные итоги государственной кадастровой оценки и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра.», отмечает **Наталья Бирюлькина**.

В Волгоградской области планируется провести государственную кадастровую оценку более 2 миллионов объектов недвижимости, в том числе жилой и нежилой недвижимости, а также отдельных категорий земельных участков.

В 2018 году проведена государственная кадастровая оценка земельных участков водного фонда, расположенных на территории Волгоградской области. На 2020 год запланирована государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства, а также земельных участков следующих категорий: «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земли населенных пунктов», «Земли особо охраняемых территорий и объектов».

Волгоградцы стали чаще подавать заявления на регистрацию недвижимости по экстерриториальному принципу

Оформить собственность можно в любом регионе, независимо от места жительства

За семь месяцев 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области приняла по экстерриториальному принципу более 1,3 тыс. заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации прав на недвижимое имущество.

Возможность оформлять недвижимость по экстерриториальному принципу у жителей России появилась в 2017 году с вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Это значит, что регистрация прав, сделок, ограничений и обременений проводится по месту нахождения объекта недвижимости, но на основании электронных документов, созданных по месту подачи бумажных документов.

«Другими словами, волгоградцу не обязательно ехать в Ростовскую область, чтобы оформить полученную в наследство недвижимость. Он может подать необходимые для проведения кадастрового учета и регистрации права документы в офисе Кадастровой палаты по Волгоградской области. Готовые документы он получит там же. Проведенная по экстерриториальному принципу регистрация собственности удостоверяется выпиской из ЕГРН. В итоге, гражданин экономит немало сил, средств и времени», - поясняет **и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**

Наибольшей популярностью оформление недвижимости по экстерриториальному принципу в 1 полугодии 2019 года касалось объектов, расположенных в Москве и Московской области. Также в число регионов-лидеров вошли Астраханская и Ростовская области.

Получить услуги по экстерриториальному принципу можно в 9 офисах приема-выдачи документов Кадастровой палаты по Волгоградской области, расположенных по адресам:

- г. Волгоград, ул. Мира, д. 19;
- г. Котельниково, ул. Ленина, д. 27;
- г. Михайловка, ул. Республиканская, д. 24;
- г. Серафимович, ул. Миротворцева, д. 7;
- г. Камышин, пл. Павших борцов, д. 9;
- г. Жирновск, ул. Матросова, д. 2;
- г. Урюпинск, пр. Ленина, д. 74;

- г. Волжский, ул. Зорге, д. 22;
- г. Палласовка, ул. Островская, д. 15.

«Сроки проведения учетно-регистрационных действий по экстерриториальному принципу не отличаются от сроков, установленных для подачи заявлений обычным способом», - напоминает Наталья Бирюлькина.

Кадастровая палата готовит к запуску новый онлайн-сервис по выдаче сведений об объектах недвижимости

Кадастровая палата по Волгоградской области подвела итоги выдачи сведений из госреестра недвижимости за полгода

За семь месяцев 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области предоставила более миллиона выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). При этом 91,6% выписок было предоставлено в электронном виде.

В первом полугодии больше всего было выдано выписок из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости - более 524 тыс. таких документов. Особой популярностью пользуется выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - число выданных сведений составило 147,8 тыс.

Кроме того, кадастровая палата выдала 36,2 тыс. выписок о кадастровой стоимости. Также было выдано 25,3 тыс. выписок о переходе прав на объект недвижимости и 14 тыс. кадастровых планов территории.

Федеральная кадастровая палата готовит к запуску новый онлайн-сервис по выдаче сведений об объектах недвижимости. Платформа заработает в августе 2019 года для 51 региона.

На данный момент выписка из ЕГРН - единственный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Она может потребоваться в самых разных случаях - от продажи квартиры до оформления кредита под залог недвижимого имущества. Наличие актуальных сведений из реестра недвижимости служат дополнительно гарантией безопасности в подобных ситуациях.

«Сейчас, в соответствии с законодательством, выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис позволит сократить время выдачи сведений до нескольких минут. Кроме того, новый сервис по выдаче сведений из ЕГРН упростит способ подачи запроса, минимизирует ввод данных и позволит подавать пакеты запросов сразу на несколько объектов», - поясняет и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.

Сервис будет интересен кадастровым инженерам, которые в своей деятельности часто заказывают выписки об объектах недвижимости, содержащие сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков.

Наталья Бирюлькина отмечает, что с помощью нового электронного сервиса граждане смогут самостоятельно получить необходимые сведения в том виде, который им удобен.

Сделки по общей долевой собственности можно заключать без нотариуса

В России упрощена процедура купли-продажи недвижимости

31 июля 2019 года вступают в силу изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые исключают норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности. Кадастровая палата разъяснила изменения процедур проведения сделок.

Так, по действующему законодательству, если правами на объект недвижимости обладают сразу несколько человек, то такие сделки подлежали нотариальному удостоверению.

С 31 июля 2019 года нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно со всеми собственниками.

Другими словами, договор купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми долевыми собственниками недвижимости без исключения. *«Нововведение позволит участникам общей долевой собственности, которые принимают обоюдное решение совершить сделку, сократить временные и финансовые затраты при отчуждении и ипотеке имущества. При этом по желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса»*, - говорит **и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

Нотариальное удостоверение обеспечивает участникам сделки доказательную базу, необходимую для защиты своих прав и интересов в случае судебных разбирательств. Поэтому если хотя бы один долевой собственник откажется принимать участие в сделке, остальным придется обратиться к нотариусу за надлежащим оформлением договора. Предоставление дополнительных гарантий легитимности договора вместе с тем сказывается на общей стоимости сделки. Так, для удостоверения договора требуется оплатить не только нотариальные услуги, но также 0,5 % стоимости недвижимого имущества, согласно тарифам, установленным Законодательством Российской Федерации о нотариате.