

**Названы три региона, в которых востребована волгоградская
недвижимость**

За девять месяцев 2020 года в Кадастровую палату по Волгоградской области поступило более трех тысяч пакетов документов для оформления недвижимости на территории области по экстерриториальному принципу. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года спрос на популярную услугу снизился на 1,9 %.

Снижение числа заявлений об экстерриториальном учете и регистрации недвижимости – возможное последствие пандемии. Поскольку активность на рынке недвижимости снизилась в целом, то падение спроса на экстерриториальное оформление недвижимости – закономерное следствие. Когда рынок восстановится от последствий пандемии, спрос на услуги оживет вместе с ним. Этому в немалой степени будет способствовать популярность и востребованность данной услуги.

Наиболее востребована волгоградская недвижимость у жителей Самарской Ростовской и Саратовской областей.

Напомним, что возможность оформлять недвижимость экстерриториально появилась у россиян в 2017 году со вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Формат быстро стал популярным, так как помогает оформить недвижимость на расстоянии: подать документы на учет и регистрацию можно в своем регионе, а регистрируемый объект при этом может находиться на другом конце страны.

Экстерриториальный принцип оказания услуг помогает обратиться за регистрацией прав и постановкой на кадастровый учет в офис приема-выдачи документов независимо от месторасположения регистрируемого объекта недвижимости, что позволяет существенно сэкономить на поездках к месторасположению оформляемого объекта. К примеру, житель Камышина может оформить права на квартиру, расположенную в Калининграде, не выезжая для этого за пределы своего региона. Достаточно обратиться в ближайший офис Кадастровой палаты по приему-выдаче документов по экстерриториальному принципу. По итогам оказания услуги собственник

получит выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую проведение учетно-регистрационных действий.

Как правило, экстерриториальный принцип подачи заявлений касается покупки недвижимости на вторичном рынке, а также перехода права, например, в связи с наследованием.

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и обычно: это пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь – для регистрации права собственности. Одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав занимает всего десять рабочих дней, напоминают эксперты.

Подать документы по экстерриториальному принципу можно по [предварительной записи](#). Она открыта в личном кабинете на портале Росреестра. Для авторизации используется учетная запись единого портала государственных услуг.

Волгоградцам рассказали, сколько стоят кадастровые работы

Кадастровая палата по Волгоградской области провела опрос кадастровых инженеров и заказчиков их услуг. Мониторинг позволил определить показатели ценовой политики в сфере проведения кадастровых работ в третьем квартале 2020 года.

Стоимость кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью не более 10 соток не превышает 11 тыс. руб. Межевание участка большей площади обойдется заказчику в сумму до 15 тыс. руб.

Сроки исполнения кадастровых работ по земельным участкам колеблются в среднем от 10 до 45 дней и зависят от сложности выполнения.

«Цена межевания зависит от множества факторов. Она может варьироваться как из-за расценок специалиста, который проводит работы, так и от конкретного участка – его особенностей, конфигурации, расположения, размера и вида работ: образование нового участка, разделение, перераспределение земель», – поясняет и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.

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 10 тыс. руб.

Стоимость кадастровых работ для помещений площадью менее 100 кв. м варьируется от 3 тыс. руб. до 6 тыс. руб. Средняя стоимость кадастровых работ для помещений большей площади составляет не более 9 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.

Кроме того, законодательством предусмотрен вариант бесплатного межевания. Речь идет о случаях, когда по заказу уполномоченного органа проводится комплекс кадастровых работ на территории одного или нескольких кадастровых кварталов.

Наталья Бирюлькина отмечает, что стоимость кадастровых работ не установлена действующим законодательством. Сроки проведения работ, стоимость и другие значимые условия могут быть прописаны в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Правом на выполнение кадастровых работ обладает только кадастровый инженер. При этом соответствующие услуги могут оказывать как кадастровые инженеры, действующие в качестве индивидуальных предпринимателей, так и осуществляющие деятельность в качестве работников юридического лица.

Выбрать кадастрового инженера и ознакомиться с результатами их профессиональной деятельности можно с помощью «Реестра кадастровых инженеров».

Следует отметить, что по сравнению со вторым кварталом цены на кадастровые работы изменились незначительно.

Особым территориям – особые условия

Эксперты Кадастровой палаты Волгоградской области рассказали, почему для некоторых территорий региона установлены особые условия использования и как это может сказаться на собственниках недвижимости.

Согласно сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории Волгоградской области

зарегистрировано более 14 тыс. зон с особыми условиями использования территории.

Установление особых условий для той или иной территории – земельного участка, здания или сооружения прежде всего связано с охранной или защитной функцией.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) предназначены как для охраны объекта, нуждающегося в охране, так и для защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Наличие таких объектов предопределяет особые условия использования территории вокруг или вдоль них. Так, зоны с особыми условиями устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, безопасной эксплуатации различных технических объектов, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

На сегодняшний день в реестр недвижимости в регионе внесены границы 8 видов зон. Большую часть из них составляют различные охранные зоны.

Установление на какой-либо территории ЗОУИТ предполагает особые правовые требования к использованию либо ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также может определять условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данных зонах. Именно в этих требованиях, ограничениях и условиях и выражается собственно охранный или защитный режимы. Применительно к объектам недвижимости (земельным участкам, строениям, сооружениям, зданиям), находящимся в таких зонах, охранный режим выражается в наличии определенных законом ограничений прав собственников.

Далеко не всегда землевладельцы знают, что на их участок или его часть наложены ограничения в связи с отнесением земли к зоне с особыми условиями использования территории. К ним могут относиться запрет строительства, ограничения по целевому использованию земельного участка и хозяйственной деятельности на нем. Перечень ограничений будет зависеть от видов или характеристик объектов, или территорий, в отношении которых устанавливаются зоны. Так, например, в границах санитарно-защитных зон нельзя использовать земельные участки для жилого строительства, размещения образовательных и медицинских учреждений, спортивных сооружений, а также для организации отдыха детей и ведения садоводства. В

некоторых случаях законодательство предусматривает возможность возмещения убытков собственникам в случае ограничения прав.

Узнать о том, входит ли земельный участок или иной объект недвижимого имущества в границы какой-либо ЗОИТ и имеются ли ограничения прав собственника, жители Волгоградской области могут с помощью общедоступного сервиса «[Публичная кадастровая карта](#)».

Необходимо отметить, что информация, получаемая посредством электронного сервиса, не имеет юридической силы и несет справочный характер. Для официального использования сведений можно запросить выписку об объекте недвижимости из реестра недвижимости. Выписку из ЕГРН можно получить в течение нескольких минут благодаря [онлайн-сервису](#) Федеральной кадастровой палаты, через официальный [сайт](#) Росреестра или посетив офис МФЦ.

Справочно:

Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территорий разделяются на: охранные; санитарно-защитные; зоны охраны объектов культурного наследия; водоохранные зоны; зоны затопления; зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; зоны охраняемых объектов; рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны; лесопарковые зоны и зеленые зоны.

Кадастровая палата рассказала волгоградцам, на каком земельном участке можно построить баню

Кадастровая палата рассказала волгоградцам о законодательных нюансах постройки бань на земельных участках разного вида.

Согласно проведенному «Авито-Услуги» аналитическому исследованию, в августе-сентябре 2020 года спрос на постройку бань и саун вырос на 67% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. В Волгоградской области спрос на услуги по строительству и ремонту бань на своем участке вырос более, чем в два раза.

Напомним, что с 1 января 2019 года вступил в силу Закон о ведении садоводства и огородничества. В нем закреплено, что не только на садовом, но и на огородном участке можно поставить хозяйственные постройки

(вспомогательные сооружения). К ним относятся сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Как и другие «бытовые помощники», баня может быть капитальным или некапитальным сооружением в зависимости от конструктивного решения.

Если ваш участок – садовый, вы можете возвести любой вид хозобъекта. Если он будет на фундаменте, придется зарегистрировать постройку, так как с этого момента она станет объектом капитального строительства. Объекты некапитального строительства не являются объектами недвижимости, не облагаются налогами и не подлежат обязательной регистрации.

Если ваш участок – огородный, то строить на нем баню и другие вспомогательные постройки капитально, на фундаменте, запрещено. Если владелец хочет установить максимально прочный фундамент, ему придется изменить вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с зонированием территории на тот, который разрешает возведение соответствующего объекта недвижимости. То есть если вы владеете огородным участком и планируете построить баню на капитальном фундаменте, нужно переквалифицировать его в участок для садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

Важно! Обращаем внимание, что если ваш участок образован из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, созданному до 29 июля 2017 года, то изменить его вид нельзя. Это правило [закреплено](#) в части 24 статьи 54 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Под исключения попадают случаи, когда товарищество (кооператив) ликвидированы или не действуют. Статус объединения можно проверить в [Едином государственном реестре юридических лиц](#).

Безопасна сделка или нет? ФКП запустила пилотный проект по предоставлению экспертного заключения

В сентябре 2020 года Федеральная кадастровая палата запустила пилотный проект по предоставлению гражданам, юрлицам и индивидуальным предпринимателям экспертно-аналитического заключения о безопасности сделки с объектом недвижимости, а также перспективах его развития. На данный момент услугу можно получить в филиалах по Ставропольскому краю и Астраханской области.

В сентябре 2020 года стартовал эксперимент Федеральной кадастровой палаты по оказанию консультаций, связанных с оборотом объектов недвижимости на рынке, а также по подготовке сводных информационных справок об объекте недвижимости. В качестве экспериментальных площадок были выбраны филиалы Кадастровой палаты по Ставропольскому краю и Астраханской области.

«Как активный игрок на рынке недвижимости Кадастровая палата, естественно, обязана препятствовать мошенническим действиям в этой сфере, – отметил глава Федеральной кадастровой палаты Вячеслав Спиренков. – Со своей стороны мы стараемся всеми доступными нам силами защитить граждан от потенциальных рисков. В момент принятия решения нередко им необходима экспертная консультация, заключение. Под особой защитой чувствуешь себя, если у экспертного заключения есть гарантия госучреждения. Новый «пилот» поможет гражданам узнать самые важные нюансы про объект недвижимости «на берегу», перед сделкой. И уже имея полноценную картину, принять решение о его покупке».

Информационная справка готовится на основании данных из выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости и о переходе прав, публичной кадастровой карты, федеральной информационной адресной системы (ФИАС) и других ресурсов. Готовое заключение состоит из четырех разделов:

1.Сведения об объекте недвижимости. Благодаря им можно узнать, наложен ли на объект арест, есть ли на нем обременение, не находится ли он в ипотеке или залоге, изымался ли когда-либо и т.д.

2.Итоговая резолюция. Здесь эксперты Кадастровой палаты дают свои комментарии, основанные на регламентах, правилах пользования, правилах охраны и т.д. Например, не находится ли объект в зоне с особыми условиями использования территории.

3.Рекомендации. Это экспертное заключение и советы по проанализированному объекту недвижимости. Рекомендации не являются

обязательными для исполнения, однако подскажут, стоит ли проводить сделку, а также расскажут, что делать с тем или иным объектом после приобретения.

4.Схема расположения объекта недвижимости. То есть графическое представление объекта на карте.

При подготовке справки специалисты проводят комплексную и систематизированную проверку сведений об объекте недвижимости. Она позволяет своевременно выявить возможные проблемы и разработать варианты их устранения. Таким образом, сведения, указанные в справке, защищают покупателя объекта недвижимости от потенциальных мошеннических действий, связанных с его приобретением.

«Предположим, покупатель выяснил, что его потенциальный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, но половина участка входит в охранную зону газораспределительных сетей, – поясняет Вячеслав Спиренков. – Что ему делать с этой информацией без знания, например, ограничений в использовании такой территории? Здесь как раз на помощь придут наши эксперты. Они расскажут, что на этой половине участка, во-первых, он не сможет построить жилой дом, и это нужно будет учитывать при создании проектной документации, во-вторых, разместить, например, мангал, и в-третьих, столкнется еще с рядом ограничений. Соответственно, если хозяин участка не посчитал нужным сообщить это покупателю, последний будет проинструктирован экспертами, и сам примет решение, нужна ли ему такая покупка или нет».

Сейчас сводную информационную справку можно получить по ограниченному списку объектов недвижимости: индивидуальному жилому дому, гаражу, а также земельному участку, предоставленному для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства или размещения гаражей. Но в дальнейшем перечень объектов может расширяться.

Заказать услугу могут граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели. Для этого необходимо:

1) Обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты, который оказывает данную услугу (пока это филиалы Кадастровой палаты по Ставропольскому краю и Астраханской области). Сотрудник филиала проверит, доступна ли услуга для этого вида объекта недвижимости. Если доступна, можно приступать к оформлению услуги.

- 2) Заключить договор оказания платных услуг.
- 3) Оплатить услугу в течение 10 календарных дней с момента заключения договора.
- 4) Предоставить выписки из ЕГРН об объекте недвижимости и о переходе прав на объект недвижимости, полученные заявителем в течение 10 календарных дней с момента заключения договора и после оплаты услуги. Самый быстрый способ получить выписку из ЕГРН – заказать документ не выходя из дома с помощью [онлайн-сервиса](#) Федеральной кадастровой палаты. При необходимости специалисты Кадастровой палаты помогут это сделать.

Справка подготавливается в течение одного рабочего дня после получения документа об оплате и выписок из ЕГРН.

В России ускорят регистрацию прав на недвижимость и запустят онлайн-сервис для получения сведений из ЕГРН

Это стало возможным благодаря внедрению ФГИС ЕГРН по всей стране

Оказание госуслуг в сфере оборота недвижимости упростят, время оформления собственности, проведение кадастрового учета и другие услуги начнут оказывать быстрее. Кроме того, по всей стране заработает сервис, позволяющий в режиме онлайн получать сведения из ЕГРН для сделок с недвижимостью. Это стало возможным благодаря внедрению новой информационной системы учета недвижимости – ФГИС ЕГРН во всех субъектах страны. Об этом заявила заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко.

Она подчеркнула, что в октябре этого года успешно завершился важнейший для страны цифровой проект в сфере недвижимости. Новая система уникальна. Это полностью отечественная разработка, не зависящая ни от каких санкций. Переход на эту систему произошел без остановки процедур регистрации и учета: *«Мы плавно переносили сведения из двух реестров в единую базу данных. Мы ни на один день не остановили рынок недвижимости. Каждый день регистрировали сотни тысяч сделок и выдавали сведения о недвижимости, одновременно внедряя новую большую систему. Это высший пилотаж. Как дозаправка в воздухе».*

Все 85 субъектов страны перешли на работу в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого

государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН), объединившей данные государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП). *«Мы завершили трехлетнюю работу по созданию уникальной отечественной цифровой системы. Это сложный инженерный процесс, который связан с миграцией данных из старой системы в новую, с настройкой работы с МФЦ, обучением людей использованию новых интерфейсов. Переход всей страны на такую глобальную базу как ФГИС ЕГРН – это, безусловно, новая веха в истории оборота недвижимости в России»*, – заявила **вице-премьер Виктория Абрамченко**, подчеркнув, что российская практика эксплуатации подобных систем в масштабах всей страны – отсутствует, и в мире не существует ее аналогов. Всего ФГИС ЕГРН – это более 10 петабайт данных о недвижимости. Для сравнения – размер результатов экспериментов, проводимых в течение года на большом адронном коллайдере, достигает 4 петабайт.

Вице-премьер отметила, что старые порталные сервисы и системы, созданные в 2011-12 годах, не отвечали цифровым требованиям современности и не обеспечивали необходимый уровень качества оказания услуг. ФГИС ЕГРН пришла на смену 340 разрозненным информационным системам.

«Это, в свою очередь, породило дублирование сведений, отсутствие единства учетно-регистрационных процессов и, как следствие, оперативной и достоверной информации о проведении регистрационных действий, выдачи сведений об объектах недвижимости, не говоря уже о сложностях контроля за соблюдением законодательства в сфере недвижимости, непрозрачности и высоких коррупционных рисках», – отметила **Виктория Абрамченко**.

Как сообщила **вице-премьер**, благодаря внедрению новых информационных технологий в сферу недвижимости, повысится качество и достоверность сведений в ЕГРН, упростятся процедуры получения услуг.

«Регистрация права собственности, договоров ипотеки, постановка на кадастровый учет и еще десятки процедур в этой сфере будут проводиться проще и быстрее. Система уже обрабатывает около 7 запросов в секунду в режиме 24 на 7, работая без выходных и праздников. Сегодня во ФГИС ЕГРН ежедневно поступает около 100 тысяч обращений на государственную регистрацию прав и кадастровый учет, а также более

*500 тысяч запросов на предоставление сведений из ЕГРН. Это беспрецедентные объемы обработки данных», – сообщила **Виктория Абрамченко.***

Зампред Правительства пояснила, что благодаря объединению с 2017 года всех информационных ресурсов в единую систему, консолидации в ней всех данных об объектах и правах на них стало возможно зарегистрировать права на недвижимость и поставить ее на кадастровый учет одновременно. Такая единая процедура избавит заявителей от лишних действий, что, естественно, сократит время на оформление недвижимости.

Ранее для проведения регистрации и получения документов, например, на свой жилой дом должен был пройти процедуру подготовки комплекта документов, подачи заявления, 10 дней ожидания по каждой из процедур и получения документов дважды. В целом, в упрощенном виде это составляло 8 шагов и больше месяца ожидания результата. *«Теперь процесс регистрации сократился в два раза – до четырех шагов и нормативных 10 рабочих дней. На практике – сроки оказания государственных услуг благодаря системе сокращены до 3 рабочих дней и даже меньше в отдельных случаях. Крымский мост, например, мы зарегистрировали за сутки», – сообщила **Виктория Абрамченко.***

В числе прочих изменений – получение госуслуг в сфере недвижимости не будет зависеть от реального местоположения объекта недвижимости. К примеру, житель Санкт-Петербурга сможет оформить права на квартиру, расположенную в Ялте, не выезжая для этого за пределы своего региона. Важно, что и Крымский полуостров теперь работает в единой информационной системе.

Кроме того, внедрение ФГИС ЕГРН позволит запустить по всей стране сервис по выдаче выписок из ЕГРН. Сегодня в соответствии с законодательством получение выписки о правах занимает 3 дня, а при переходе на новую систему оно будет занимать от 30 секунд до нескольких минут. Это позволит пользователям оперативно получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений перед сделкой с недвижимостью. До внедрения ФГИС ЕГРН сервис работал в пилотных регионах. Чтобы воспользоваться сервисом пользователю нужно будет авторизоваться через Единую систему идентификации и аутентификации. Искать объекты можно по адресу или кадастровому номеру.

Как заявила заместитель Председателя Правительства **Виктория Абрамченко**, граждане могут спать спокойно и быть уверенными, что сведения об их недвижимости под надежной защитой. Их сохранность во ФГИС ЕГРН обеспечивается в соответствии со всеми современными требованиями информационной безопасности. А для обеспечения отказоустойчивости специально были созданы распределенные центры обработки данных, обеспечивающие надежную и стабильную работу системы.

В Волгограде появилась аллея землеустроителей

Кадастровая палата по Волгоградской области продолжает участвовать в масштабных экологических проектах. 28 октября 2020 года сотрудники приняли участие во всероссийской акции «Аллея землеустроителей» по посадке деревьев и кустарников.

28 октября 2020 года активисты Кадастровой палаты по Волгоградской области, включая членов Молодежного совета, при поддержке Администрации Центрального района г. Волгограда и МБУ «Волгоградзеленхоз», приняли участие в масштабной экологической акции Федеральной кадастровой палаты «Аллея землеустроителей». Проект приурочен к 20-летию Кадастровой палаты. Новая липовая аллея появилась в центральной части парка «Победы» на верхней террасе Центральной набережной города Волгограда. Участники акции высадили саженцы на аллее, созданной в память достойного, общественно значимого труда многих поколений землеустроителей.

«Сотрудники Кадастровой палаты внесли непосредственно личный вклад в озеленение и облагораживание Волгограда. Цель проведения акции – не только популяризировать бережное отношение к окружающей среде и озеленить, облагородить любимый город, но и отдать дань землеустроителям, чья работа может быть не видна обычному человеку, однако непомерно важна для развития нашего региона», – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

Кадастровой палаты
по Волгоградской области
со средствами массовой информации

Елена Золотарева