

## Как волгоградцам подтвердить право собственности на недвижимость

*Свидетельство о регистрации прав – это правоподтверждающий документ, который свидетельствует о том, что на момент выдачи этого свидетельства у человека зафиксированы права на объект недвижимости. Свидетельство не подтверждает тот факт, что и сегодня указанное в нем лицо действительно является хозяином недвижимости.* Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, что в качестве правоподтверждающего документа следует использовать выписку сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Достоверные сведения об объекте и хозяине недвижимости можно получить из выписки об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах, которая актуальна на момент её выдачи. В этом преимущество выписки перед свидетельством.

Тем не менее, не спешите избавляться от свидетельств. В ряде случаев этот документ можно использовать при оформлении различных услуг в сфере ЖКХ. Однако сейчас большинство госучреждений, банки, нотариусы апеллируют к выписке сведений из ЕГРН.

Форм выписки сведений несколько. Они отличаются объемом и содержанием сведений. Наиболее востребована выписка в регионе о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, в том числе на территории всей Российской Федерации. Такая выписка необходима при получении различных субсидий, а также при проведении проверок органами государственной власти. Предоставление сведений из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости в прошлом году для жителей Волгоградской области было подготовлено более миллиона.

Следующая по популярности у волгоградцев – выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Она содержит описание объекта недвижимости и сведения о его собственнике, типе собственности, наличии ограничений, арестов и обременений. За 2020 год для жителей области и госорганов Кадастровая палата подготовила более 228 тыс. таких документов.

Еще одна часто заказываемая выписка – выписка о переходе прав на объект недвижимости, которая содержит информацию о том, кто и в какое время владел данным объектом недвижимости. Эту выписку стоит заказать при покупке квартиры, чтобы проверить, часто ли менялись ее хозяева. Потенциальные покупатели недвижимости знают об этом полезном моменте перед совершением сделки, так как за 2020 год специалисты Кадастровой палаты по Волгоградской области подготовили 59,4 тыс. таких документов.

Срок предоставления сведений из ЕГРН составляет три дня. Подать запрос на получение сведений из ЕГРН можно несколькими способами:

- подать заявление через МФЦ;
- почтовым отправлением с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении;
- через Интернет с помощью специализированных электронных [сервисов](#).

При подаче документов через МФЦ срок предоставления сведений увеличивается до пяти рабочих дней.

### **Какие сведения после перепланировки квартиры вносятся в ЕГРН**

**В результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, которые требуют обязательного внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра рассказали о том, что это за изменения и какова процедура их внесения в ЕГРН.**

#### **Какие бывают изменения в квартире:**

1. перепланировка – изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стенных перегородок, создания новых дверных проемов и перенос существующих;
2. переустройство – изменения в квартире отражаются в переоборудовании помещений и могут включать в себя перенос санузла, газовых, нагревательных приборов и устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую, изменения в инженерно-технических коммуникациях.

Все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены и, согласно пункту 1.6 [Постановления](#) Госстроя № 170, следует своевременно вносить в исполнительную документацию

корректировку данных, то есть в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

В результате перепланировки квартиры с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может измениться общая площадь как в меньшую, так и в большую сторону. Изменения при перепланировке жилых помещений в многоквартирном доме, приведшие к укрупнению или уменьшению площади квартиры, должны быть внесены в ЕГРН, как актуальные сведения о параметрах жилого помещения.

Изменения квартиры может произойти:

- при слиянии двух или нескольких квартир в одну;
- при разделении одной квартиры на несколько;
- при присоединении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При увеличении общей площади квартиры увеличится и ее кадастровая и рыночная стоимости, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже.

**Для внесения сведений в ЕГРН о перепланировке нужно:**

- подготовить технический план квартиры по результатам ее перепланировки или реконструкции (технический план изготавливает кадастровый инженер, являющийся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров);
- получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства.

**Важно!** В п.1 ст. 28 Жилищного кодекса РФ установлено то, что завершение перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

Указанные документы являются основанием для внесения в ЕГРН новых характеристик о квартире.

По [закону](#) акт приемочной комиссии направляется органом, осуществившим согласование перепланировки и выдавшим акт, в орган регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде в порядке межведомственного информационного взаимодействия ([п.1](#) ст. 34 218-ФЗ).

В ч. 1 ст. 32 Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» прописано обязательство органов государственной власти и органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае

принятия ими решений об утверждении акта приемочной комиссии при проведении работ по перепланировке.

Данные об изменениях характеристик объекта недвижимости вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты получения учетно-регистрационным органом документов. О том, что новые сведения об объекте внесены в ЕГРН, владелец квартиры получит уведомление, которое поступит не позднее пяти рабочих дней со дня внесения сведений. Органом регистрации прав может быть направлено уведомление о невозможности внесения сведений в ЕГРН, если решения (акты) приняты органами государственной власти или органами местного самоуправления, к полномочиям которых не отнесено принятие таких решений.

*«В 33 статье Закона о регистрации также предусмотрено, что с заявлением о внесении сведений в ЕГРН по результатам произведенной перепланировки, переустройства либо реконструкции квартиры может обратиться в том числе заинтересованное лицо, то есть собственник квартиры или лицо, действующее от него на основании доверенности. Орган регистрации, в свою очередь, в течение трех рабочих дней со дня поступления такого заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти или местного самоуправления, согласовавшего произведенную перепланировку, переустройство или реконструкцию. В случае, если орган власти проинформирует об отсутствии таких документов (содержащихся в них сведений), то орган регистрации откажет во внесении изменений в ЕГРН, о чем будет направлено уведомление заявителю»,* – уточнила эксперт **Федеральной кадастровой палаты Росреестра Надежда Лещенко.**

С помощью онлайн-[сервисов](#) Кадастровой палаты Росреестра на официальном сайте можно заказать выписку «Об объекте недвижимости», где отобразится измененная информация – общая площадь квартиры станет больше.

В Рунете существует множество сайтов, предлагающих услуги по предоставлению сведений из ЕГРН. Сайты-двойники оказывают услуги по получению выписок из ЕГРН, но доверять им не стоит. Информация, предоставленная ими, может не соответствовать действительности. Обращение в официальные уполномоченные органы – офисы Кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ, использование портала [Госуслуг](#), электронных

сервисов [Росреестра](#) и [Федеральной кадастровой палаты](#) – гарантия безопасности, надежности и достоверности информации.

### **Как волгоградцам защитить недвижимость от мошенничества**

**Самые распространенные виды мошенничества с недвижимостью – мошенничества с использованием фальшивых доверенностей. Практически все чувствуют себя беззащитными перед мошенниками. Несмотря на это, есть простой и эффективный метод обезопасить себя и свою квартиру - наложить запрет на любые операции с недвижимостью без личного присутствия собственника.**

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, что каждый владелец недвижимости может бесплатно подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения, прекращения права на объект недвижимости без личного участия собственника или его законного представителя. Запись о запрете собственника на сделки с его недвижимостью в обязательном порядке вносится в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Такая мера предусмотрена федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» и направлена на защиту имущественных прав граждан: она призвана предотвратить деятельность мошенников, действующих по «липовой» доверенности, и совершаемых ими махинаций с недвижимостью.

Важно отметить, что представитель по доверенности или арендатор недвижимого имущества такое заявление подать не могут. При подаче заявления о невозможности проведения регистрационных действий без личного участия собственника в ЕГРН будет внесена соответствующая запись в срок не более пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления в орган регистрации прав.

Услуга по внесению в ЕГРН сведений о запрете на сделки без личного участия оказывается бесплатно. Подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без его личного участия можно через «Личный кабинет правообладателя» на портале Росреестра или в МФЦ.

## **Волгоградцам напомнили, какой бизнес можно вести в многоквартирном доме**

**В 2019 году в России вступили в силу изменения в Жилищном кодексе РФ, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. Закон позволяет гражданам менять назначение помещения с жилого на нежилое и обратно и устанавливает определенные стандарты для эксплуатации помещения в зависимости от выбранного назначения.**

Более подробно о том, какие виды коммерческой деятельности можно вести в многоквартирном жилом доме, рассказали эксперты Кадастровой палаты по Волгоградской области.

Согласно статье 17 Жилищного кодекса РФ, профессиональную или индивидуальную предпринимательскую деятельность в жилом помещении могут вести законно проживающие в нем граждане, при условии, что будут соблюдены права других жильцов, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Работа предпринимателя не должна доставлять неудобства другим жильцам квартиры, а также соседям по дому, приводить к нарушению санитарных норм и 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. Часто дом и работу таким образом совмещают репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты и т.д. Мини-предприятия гостиничного бизнеса можно организовывать только в нежилом фонде.

Действующее законодательство также не препятствует организации в квартире небольшого частного производства, например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров, мыловарению. Но рассчитывать на большие объемы выработки не получится: Жилищный кодекс запрещает размещать в жилых помещениях промышленные производства. Таким образом, возможность использования приборов или станков, нарушающих допустимые уровни шума или вибрации и потребляющих большое количество электроэнергии, автоматически исключается.

Если предприниматель решит расширять бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кафе-кондитерскую - с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников - ему

придется жилое помещение переводить в помещение с назначением «нежилое».

Деятельность в нежилом помещении строго ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами и не должна приводить к загрязнению воздуха и территории жилой застройки, превышению допустимого уровня шума, создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома. В частности, закон запрещает размещать в жилых домах магазины по продаже москательных-химических товаров, взрывоопасных веществ и материалов, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел.

Под запрет также попадают заведения, работающие после 23 часов, учреждения и магазины ритуальных услуг, склады любого назначения, специализированные рыбные магазины, бани и сауны, прачечные и химчистки, общественные туалеты.

В большинстве случаев в нежилой фонд переводят свои квартиры жильцы первых этажей в типовых многоэтажках, проекты которых не предполагали устройства специальных помещений для ведения бизнеса. Правда, с недавнего времени эта процедура сильно усложнилась. Согласно Федеральному закону № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», прежде чем обращаться в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, собственник должен заручиться письменным согласием каждого владельца примыкающих к его квартире помещений, а также большинством голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в доме и подъезде.

### **Граница между Волгоградской и Воронежской областями внесена в ЕГРН**

**20 февраля 2021 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены сведения об участке границы между Волгоградской и Воронежской областями. Протяженность границы между субъектами составила почти 251 км.**

Волгоградская область граничит с пятью субъектами Российской Федерации: с Астраханской, Воронежской, Ростовской, Саратовской областями и Республикой Калмыкия.

Важному событию предшествовала длительная совместная работа Кадастровой палаты по Волгоградской области, регионального Управления Росреестра и комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

Работа по согласованию и внесению в ЕГРН границы между Волгоградской и Воронежской областями – результат успешного взаимодействия органов власти на разных уровнях. Наличие в ЕГРН актуальных сведений о границах субъектов Российской Федерации позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении кадастрового учета, что повышает защищенность имущественных прав граждан. Кроме того, актуальная информация о границах дает возможность эффективнее управлять земельными ресурсами региона, а также увеличивает инвестиционную привлекательность Волгоградской области.

В результате проведенной работы, 20 % количества участков границ между Волгоградской областью и смежными с ней субъектами Российской Федерации внесены в ЕГРН.

### **Как подарить недвижимость: советы Кадастровой палаты**

*В Федеральной кадастровой палате Росреестра рассказали о правовых аспектах и особенностях отчуждения объекта недвижимости на основании договора дарения*

**Законодательство устанавливает: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам на основании договоров купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении недвижимости. В результате отчуждения объекта недвижимости осуществляется переход права собственности от собственника объекта недвижимости к его приобретателю, о чем в Единый государственный реестр недвижимости вносится запись.**

#### **Дарение**

Подарить недвижимость – [законодательно](#) это безвозмездно передать на нее права другому лицу. Дарение недвижимости – это сделка.

Дарение как сделка с недвижимостью обязательно имеет стороны договора. С одной стороны – это даритель, т.е. владелец недвижимости,



которую он собирается преподнести в дар, а с другой – это одаряемый, принимающий в дар недвижимость.

Произнесенное обещание подарить квартиру или дом не несет в себе никакой законной силы, никаких правовых последствий. Передача, например, ключей от квартиры или документов на недвижимость так же не устанавливает иного правообладателя, кроме лица или лиц, указанных в правоустанавливающих документах. Только подписанный дарителем и одаряемым договор дарения и зарегистрированный на основании него переход права собственности в органе регистрации прав свидетельствует о получении одаряемым такого большого подарка в собственность.

Важно учитывать, что договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, ничтожен, и в государственной регистрации перехода права собственности по такому договору будет отказано. Стороны договора дарения могут состоять в родстве, так и не являться родственниками.

В п. 18.1 ст. 217 Налогового Кодекса РФ говорится о том, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения в случае, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми, в том числе усыновителями и усыновленными, дедушкой, бабушкой, внуками, братьями и сестрами. Если же недвижимость получит в дар не близкий родственник, то по закону он должен будет уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

Предметом договора дарения может выступать как непосредственно объект недвижимости, принадлежащий дарителю на праве собственности, так и имущественное право, например, право требования по договору участия в долевом строительстве в отношении строящегося объекта недвижимости.

**Важно!** В условиях сделки дарения даритель не вправе устанавливать какие-либо требования для получения подарка от одаряемой стороны. Даритель никакой выгоды от сделки не получает. Если передача прав на недвижимость по договору дарения происходит под условием встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства, то такой договор не признается дарением, а сделка является притворной.

Исключением являются те случаи, когда договор дарения составлен с обременением (в п.3 ст. 421 ГК РФ указывается законное обоснование таких

договоров – стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров) и предусматривает, например, право дарителя проживать в подаренном им жилье.

### **Кто может дарить и получать в дар недвижимость?**

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом РФ, где в [32 Главе](#) прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить только сам владелец этого имущества по своему свободному волеизъявлению. Невозможно зарегистрировать переход права собственности на недвижимость на основании договора дарения, если даритель хоть и подписал договор дарения, но умер до даты проведения государственной регистрации перехода на нее права собственности.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым [запрещается](#) осуществлять дарение:

- Законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их [подопечных](#).
- Гражданам и их родственникам, находящимся на лечении, содержании и воспитании в организациях медицинских, образовательных, оказывающих социальные услуги, в том числе для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, не допускается отчуждение их имущества в дар сотрудникам этих организаций.
- Не допускается дарение недвижимости лицам, замещающим государственные должности, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.
- Коммерческие организации не вправе совершать между собой сделки дарения.

### **Необходимые документы для регистрации перехода права при дарении**

Правоустанавливающим документом в случае совершения сделки дарения является договор дарения, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар.

Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, когда в дар преподносится доля права в общей

долевой собственности, если представителем одного из сторон договора дарения является третье лицо, действующее по доверенности и др.

**Важно!** Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Договор дарения недвижимости не требует государственной регистрации, если он был заключен после 1 марта 2013 года. Подлежит регистрации только переход права собственности на подаренную недвижимость на основании такого договора.

В случае, если сделка дарения удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию через него. Нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости понадобится представить в регистрационный орган следующие документы:

1. заявление о регистрации прав собственности;
2. документы, подтверждающие личности участников договора;
3. нотариально удостоверенную доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. договор дарения;
5. квитанция об оплате госпошлины (для физических лиц – 2000 руб., если документы подаются в электронном виде – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты, также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте [Росреестра](#).

### **Кадастровая палата запустила новый онлайн-сервис по выездному обслуживанию**

**Федеральная кадастровая палата Росреестра официально запустила онлайн-сервис для подачи заявок на выездное обслуживание по всей России. Электронный сервис обладает интуитивно понятным интерфейсом, содержащим удобные и функциональные инструменты**

**для работы пользователей. Воспользоваться услугой могут граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели из всех регионов страны.**

1 марта 2021 года стартовал онлайн-сервис по выездному обслуживанию Федеральной кадастровой палаты Росреестра. Ключевая особенность нового [сервиса](#) – удобство подачи заявок на оказание услуг по выездному обслуживанию, эффективность и быстрота их обработки. Теперь заявитель может самостоятельно подать заявку, выбрав удобные для него дату и время получения услуги и осуществить оплату на [сайте](#) с помощью банковской карты.

Кроме того, владельцы личного кабинета будут иметь ряд преимуществ: возможность получения уведомления о подтверждении принятия заявки и ее оплаты, изменения или отмены созданной заявки, а также получить оперативную обратную связь со специалистами, организующими оказание услуг.

*«Одна из первостепенных задач Федеральной кадастровой палаты – обеспечение доступности наших услуг для всех категорий граждан, их качество и комфортность предоставления, учитывая все аспекты различных жизненных ситуаций. В период временных ограничений – это как никогда актуально и важно. Новый сервис позволяет значительно упростить процесс обращения граждан и ускорить организацию оказания услуг по выездному обслуживанию», - говорит **начальник Управления координации деятельности и развития Федеральной кадастровой палаты Росреестра Елена Шмелева.***

Новая платформа существенно упрощает способ подачи заявки минимизирует объем ввода данных. Чтобы воспользоваться сервисом, достаточно авторизоваться через портал [Госуслуг](#), откуда автоматически заполняются данные о заявителе.

*«Хотелось бы отметить, что для получения услуг по выездному обслуживанию предусмотрены льготные условия. Ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп, являющимися владельцами недвижимости, услуги выезда предоставляются бесплатно», - поясняет **Елена Шмелева.***

Посредством сервиса можно оформить следующие заявки на:

- выезд к заявителю с целью приема заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых

к ним документов, заявлений об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости;

- выезд к заявителям с целью доставки запросов о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и прилагаемых к ним документов к месту оказания государственных услуг;

- курьерскую доставку заявителям документов, подлежащих выдаче

по результатам рассмотрения запросов о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Вместе с новой возможностью подачи заявки в электронном виде на оказание услуг по выездному обслуживанию через онлайн-сервис сохраняются и традиционные способы оформления таких заявок: по телефону [Ведомственного центра телефонного обслуживания 8 \(800\) 100-34-34](tel:8001003434), а также по почте, в том числе электронной, или при личном обращении в офисы филиалов Федеральной кадастровой палаты.

Ответственный за взаимодействие  
Кадастровой палаты  
по Волгоградской области  
со средствами массовой информации

Елена Золотарева