

## **Оформить недвижимость помогут в Кадастровой палате**

В январе - марте 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области оказала 237 консультационных услуг по вопросам недвижимости. Из них 205 связаны с подготовкой проектов договоров в простой письменной форме и 32 относятся к обороту объектов недвижимого имущества.

При планировании каких-либо сделок с недвижимостью (купли-продажи, дарения, аренды) граждане могут получить в Кадастровой палате профессиональную консультацию и помощь в составлении договоров имущественных сделок в простой письменной форме. Учреждение предоставляет услуги по подготовке договоров на виды сделок, не требующих нотариального удостоверения и заключаемых между физическими лицами, физическими и юридическими лицами, а также между юридическими лицами. Помимо высокого качества профессиональных консультаций и гарантии госучреждения, стоимость услуг Кадастровой палаты остается значительно ниже рыночной. Например, подготовка договора между физическими лицами обойдется всего в 560 рублей.

Тарифы на весь перечень консультационных услуг и контакты специалистов размещены во вкладке Деятельность/Консультационные услуги официального сайта Кадастровой палаты (<https://kadastr.ru/>). В меню регионов в левом верхнем углу необходимо выбрать Волгоградскую область.

Консультационные услуги по вопросам недвижимости, в том числе по подготовке договоров в простой письменной форме, относятся к дополнительным видам деятельности Кадастровой палаты и предоставляются населению с июня 2017 года.

## **Волгоградская кадастровая палата предоставила более 500 тыс. сведений из ЕГРН**

В январе-марте 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области предоставила более 500 тыс. выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Электронный вид выписок как наиболее удобный и практичный получил безусловное предпочтение – 93% против 7% бумажных.

«Выписка из ЕГРН – единственный документ, который подтверждает право собственности на объект недвижимости, – поясняет директор Кадастровой палаты по Волгоградской области Алексей Колесников. – В каком формате получить сведения – бумажном или электронном – клиент выбирает сам. При этом электронную выписку можно передавать по электронным каналам связи, хранить на цифровых носителях, а также распечатать – и даже в этом случае она будет обладать полной юридической силой».

Электронная выписка сведений об объекте недвижимости предоставляется по электронной почте в составе пакета документов формата ZIP-архива. Архивная папка содержит XML-файл электронной выписки и SIG-файл электронной подписи.

Открыть выписку и проверить корректность заверяющей ее электронной подписи можно с помощью сервиса «Проверка электронного документа» Росреестра. Так, чтобы перевести выписку в печатный вид, достаточно загрузить XML-файл, нажать кнопку «Проверить» и выбрать функцию «Просмотр файла». Полученную таблицу данных можно распечатать или сохранить как файл PDF. Для проверки электронной подписи требуется прикрепить оба файла и нажать «Проверить».

Выписка сведений из ЕГРН может потребоваться при различных операциях с недвижимостью (покупке, продаже, дарении или обмене квартиры, дачи, земельного участка, вступлении в наследство, страховании квартиры, дома или гаража, оформлении кредита под залог имущества). Выписка позволяет удостовериться в том, что приобретаемое имущество свободно от запретов, арестов, не находится в залоге и не принадлежит третьему лицу.

## **Как получить гектар земли на Дальнем Востоке**

Любой гражданин РФ на территории любого субъекта вправе подать заявление о предоставлении в безвозмездное пользование земельного участка в Дальневосточном федеральном округе (Заявление) как через публичный портал федеральной информационной системы (ФИС), который размещен в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: "надальнийвосток.рф", так и через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг на всей территории РФ.

С 1 февраля 2017 года у всех граждан Российской Федерации появилась возможность получить земельный участок по программе "Дальневосточный гектар" на Дальнем Востоке совершенно бесплатно.

По данным ФИС более 128 тыс. граждан изъявили желание получить земельные участки по данной программе и свыше 49 тысяч - уже приступили к освоению полученной земли.

В целях экономии своего времени Кадастровая палата предлагает воспользоваться ФИС "надальнийвосток.рф". Вы спросите почему? Ответ очень прост: отсутствует необходимость тратить свое время на визит в офис; подача заявления в любое удобное для Вас время, при этом не важно где Вы находитесь, дома или на работе; при подаче Заявления Вы самостоятельно вносите свои персональные данные; не менее важное - это отсутствие финансовых затрат на подачу Заявления.

Для того чтобы стать обладателем "дальневосточного гектара", необходимо выполнить несколько простых шагов:

- авторизоваться в ФИС "надальнийвосток.рф" через Единый портал государственных услуг (ЕСИА) <https://www.gosuslugi.ru/> с помощью подтвержденной учетной записи. При отсутствии регистрации на ЕСИА - зарегистрироваться, а затем

авторизоваться на сайте "надальнийвосток.рф". Для авторизации Вам потребуется СНИЛС, либо номер телефона, либо ключ электронно-цифровой подписи;

- выбрать одну из форм подачи Заявления (либо коллективное пользование, либо личное пользование);

- с помощью сервиса "Карта" сформировать испрашиваемый земельный участок;

- выбрать вид разрешенного использования из прилагаемого списка;

- для отправки Заявления необходимо скачать шаблон заявления, распечатать и подписать его;

- прикрепить сканированную копию паспорта (страница с фото и пропиской), а также сканированную копию подписанного Заявления;

- Ваше заявление принято и отправляется на согласование.

Получить более подробную информацию можно по телефону горячей линии 8-800-200-32-51, также обращение можно оставить на сайте ФИС "надальнийвосток.рф".

## **Кадастровая палата напоминает о способах получения госуслуг Росреестра**

Кадастровая палата по Волгоградской области обращает внимание граждан и организаций, что госуслуги Росреестра можно получить в электронном виде с помощью специальных сервисов на сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), в том числе в личном кабинете, а также при личном обращении в офис МФЦ. Информацию о порядке и способах получения услуг и изменениях в законодательстве в этой сфере Росреестр также размещает на сайте ведомства, в офисах МФЦ или в средствах массовой информации. Для предоставления информации гражданам по вопросам деятельности Росреестра, в том числе о порядке оформления документов или изменениях в законодательстве работает контактный центр телефонного обслуживания ведомства. Обратиться в центр за консультацией можно круглосуточно по телефону 8 (800)100-34-34.

Обращаем внимание граждан и организаций, что Росреестр и Кадастровая палата не предлагают гражданам и организациям по телефону или с помощью распространителей в общественных местах оформить документы на объекты недвижимости или оказать услуги в этой сфере. Кроме того, ведомство не информирует таким образом граждан и организации об изменениях в законодательстве или последствиях в случае невыполнения требований закона при оформлении недвижимости. Предложения такого рода являются рекламой деятельности организаций, которые спекулируют услугами Росреестра.

В частности, достаточно часто в сети «Интернет» встречаются сайты-двойники, идентичные официальному сайту Росреестра. Такие сайты предлагают оказать госуслуги Росреестра по цене, в разы превышающей пошлину или плату, установленную законодательством. Они имеют схожие названия с сайтом

Росреестра и чаще всего предлагают предоставить сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

## **Единый уведомительный порядок начала и окончания строительства**

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона, что с 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 340-ФЗ, внесший существенные изменения в Градостроительный кодекс, а также в другие нормативные акты, связанные со строительством. Он подробно регламентировал единый уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов на садовых участках, который введен взамен ранее действовавшего разрешительного порядка. Раньше, прежде чем заложить фундамент, требовалось получить разрешение на строительство, а затем ещё один документ – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Теперь процедура упростилась: владелец земельного участка обязан уведомить администрацию муниципального образования о планируемом строительстве жилого дома.

Человек задумал построить дом, он обращается в орган местного самоуправления (ОМС) с уведомлением о планируемом строительстве, к которому прилагает правоустанавливающий документ на земельный участок. Форма уведомления утверждена Минстроем РФ и находится в свободном доступе в сети Интернет. Подать уведомление можно несколькими способами: через МФЦ, с помощью Единого портала госуслуг либо заказным письмом с уведомлением по почте.

В течение 7 дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве ОМС проводит предусмотренные законодательством проверки на соответствие объекта градостроительным параметрам и направляет застройщику уведомление о соответствии параметров планируемого строительства. Тогда можно приступать к возведению дома. На строительство отводится 10 лет.

Если же ОМС считает, что параметры не соответствуют законодательству, направляет уведомление о несоответствии указанных в уведомлении параметров объектов ИЖС или садового дома. Тогда необходимо их пересматривать.

После того как дом построен, по аналогичной схеме нужно вновь обратиться с уведомлением об окончании строительства в ОМС. Срок подачи такого уведомления - не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции. К уведомлению необходимо приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером. ОМС в течение 7 рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства проверяет соответствует ли построенный объект действующим параметрам разрешенного строительства. Если всё в порядке все документы направляются в Росреестр.

Важно отметить, что обращаться самостоятельно в Росреестр за постановкой на кадастровый учет и регистрацией права собственности при уведомительном порядке гражданам не нужно. Орган местного самоуправления должен

самостоятельно подготовить и направить все документы, это их обязанность, оговоренная в ст.13 Федерального закона № 340-ФЗ.

## **Узнайте историю объекта недвижимости**

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает о том, как узнать историю объекта недвижимости.

Необходимость узнать историю объекта недвижимости может возникнуть при разных обстоятельствах. Например, перед приобретением квартиры, для многих покупателей одним из важных критериев может стать информация о бывших собственниках объекта и о том, как часто происходила смена собственников.

Данная информация поможет окончательно определиться в выборе, ведь частая смена собственников жилья, может говорить, о том, что с объектом недвижимости могли производиться махинации, а также свидетельствовать о скрытых недостатках объекта.

Для того чтобы отследить историю объекта недвижимости, будь то объект капитального строительства или земельный участок, необходимо получить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости, которая содержит сведения обо всех собственниках объекта недвижимости в настоящее время и тех, которые были до этого, начиная с 1998 года.

Выписка о переходе прав содержит такие сведения как правообладатель, вид зарегистрированного права (доля в праве), дата и номер государственной регистрации права, а также дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права. Выписка не содержит сведения об обременениях, судебных спорах и правопритязаниях.

Чтобы получить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости любое заинтересованное лицо может обратиться в МФЦ, либо заказать выписку через официальный сайт Росреестра ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)).

«Кадастровая палата рекомендует запрашивать выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости в электронном виде, так как стоимость такой электронной выписки ниже стоимости аналогичного бумажного носителя более чем на 30 % для физических лиц и более чем на 50 % для юридических лиц», - отметила заместитель директора Кадастровой палаты по Волгоградской области – Наталья Бирюлькина.

## **Достроенный объект незавершенного строительства необходимо снять с учета**

Кадастровая палата по Волгоградской области сообщает о необходимости снятия с учета достроенного объекта незавершенного строительства, так как он перестал существовать в таком качестве.

Отметим, что постановка на учет и регистрация прав на объект незавершенного строительства требуется, например, если в силу жизненных обстоятельств нет возможности продолжить строительство и объект нужно продать,

поменять, подарить и т.д. Процедура постановки на кадастровый учет в данном случае ничем не отличается от учета построенного объекта капитального строительства. Необходимо подготовить технический план и иметь правоустанавливающие документы на землю.

Для формирования технического плана на незавершенный объект можно использовать разрешение на строительство (если его получение предусмотрено). Если достроенный объект учтен как объект незавершенного строительства и на него зарегистрированы права, то в таком случае проводится одновременное снятие с учета и регистрация прекращения на него прав и одновременная постановка на кадастровый учет и регистрация прав на построенный объект.

Во избежание недоразумений, связанных с задвоением объектов, кадастровому инженеру, при подготовке технического плана на достроенное здание (сооружение), необходимо указать кадастровый номер, который был ему присвоен, как объекту незавершенного строительства.

## **Кадастровая палата о порядке подачи документов**

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона, что государственный кадастровый учёт и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Заявление о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

- в форме документов на бумажном носителе - через многофункциональный центр, при выездном приёме, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта.

Заявитель имеет право также по собственной инициативе представить дополнительные документы, которые, по его мнению, являются необходимыми для государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав. Таким правом можно воспользоваться до даты принятия государственным регистратором решения о проведении или об отказе в осуществлении учётно-регистрационных действий.

Такие дополнительные документы должны быть предоставлены в том же порядке, что и первоначально приложенные к заявлению документы, с указанием

номера заявления о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав. В противном случае поступившие в орган регистрации документы не будут учитываться государственным регистратором при проведении им правовой экспертизы документов и принятии соответствующего решения.

В случае поступления дополнительных, относящихся к учётно-регистрационным действиям документов в неустановленном порядке осуществляется их возврат обратившемуся лицу в течение 30 дней в соответствии Федеральным законом № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» и разъясняется порядок подачи.

## **Как получить сведения о кадастровой стоимости недвижимости**

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует граждан о способах получения сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кадастровая стоимость является базовой величиной для исчисления налога на землю, а также на имущество юридических и физических лиц в субъектах России, где региональные органы власти приняли такое решение. Кроме того, информация о кадастровой стоимости может быть использована для проведения ряда операций с недвижимостью, например, оформления аренды или наследства.

Кадастровая палата не проводит государственную кадастровую оценку недвижимости, а только вносит в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученные в результате такой оценки.

Предлагаем несколько способов получения из ЕГРН информации о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Так, на сайте Росреестра можно получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней.

Собственники недвижимости могут оперативно узнать кадастровую стоимость принадлежащих им объектов в личном кабинете Росреестра, который расположен на главной странице сайта ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)). Для авторизации в личном кабинете используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации.

Оперативно узнать информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно с помощью сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН». Получить ключ доступа к данному сервису, а также пополнить его баланс можно в личном кабинете Росреестра. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», которые доступны на главной странице сайта Росреестра.

На сайте Росреестра также можно ознакомиться с результатами массовой кадастровой оценки, которая проведена органами власти субъекта Российской Федерации.

Федерации или органами местного самоуправления. Для этого надо воспользоваться сервисом «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на сайте Росреестра, можно запросить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости при личном обращении в многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ) или направить запрос по почте. Справка будет предоставлена бесплатно в течение трех рабочих дней. В случае обращения в МФЦ срок оказания услуги увеличивается на два дня. При подаче запроса надо указать способ получения документа: при личном посещении МФЦ или по почте.

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



Е.К.Золотарева