

***Информационные письма и разъяснения в сфере государственного
кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав,
материалы судебной практики***

1. Информационное письмо Росреестра от 22.10.2021 № 14-15043/21@ «О подготовке технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию объекта капитального строительства».

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, сообщает.

1. Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 120-ФЗ) статья 40 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) дополнена частью 17, которая вступает в силу с 28.10.2021.

Согласно части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ:

если в соответствии с проектной документацией объекта капитального строительства предусмотрены его строительство, реконструкция этапами, каждый из которых представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства, то в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов в результате ввода в эксплуатацию первого этапа строительства, реконструкции осуществляются государственный кадастровый учет или государственный учет и государственная регистрация прав на здание, сооружение с характеристиками, соответствующими первому этапу строительства;

в случае поступления необходимых для государственного кадастрового учета документов в результате ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением здания, сооружения, а также государственный кадастровый учет всех созданных помещений и (или) машино-мест; в этом случае в технический план объекта недвижимости вносятся характеристики здания, сооружения, созданных в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, под этапом строительства понимается:

строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке;

строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Учитывая изложенное, подготовка технического плана в отношении вводимого в эксплуатацию очередного этапа зависит от того, что представляет собой данный этап строительства (реконструкции) - самостоятельный объект капитального строительства или часть объекта капитального строительства, то есть определяется содержанием проектной документации.

Таким образом:

если этапы строительства представляют собой строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, и такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, основания для применения положений части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ отсутствуют;

если каждый этап строительства (реконструкции) объекта капитального строительства представляет собой соответственно строительство, реконструкцию части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, и указанные части объекта капитального строительства по результатам строительства (реконструкции) в совокупности будут представлять целый (единый) объект капитального строительства, государственный кадастровый учет (либо государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав) в результате ввода в эксплуатацию первого и последующих этапов строительства осуществляется в порядке, предусмотренном частью 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ.

Как указано в обращении, «на государственный кадастровый учет поставлены: здание МКД первого этапа строительства и здание МКД второго этапа строительства как самостоятельные объекты недвижимости с присвоением каждому зданию МКД кадастрового номера», и планируется

представление документов «для кадастрового учета здания МКД третьего этапа строительства».

В приведенной информации отсутствует указание о том, что данные «здания МКД» являются частями одного здания, строительство которого осуществляется этапами. В связи с чем полагаем, что основания для применения части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ после ее вступления в силу в данном случае отсутствуют.

2. Прежде всего отмечаем, что в настоящее время разрабатывается проект приказа Росреестра «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений», после издания которого будет осуществлено приведение XML-схемы, необходимой для формирования XML-документа - технического плана, в соответствие с положениями Закона № 218-ФЗ (в том числе с учетом изменений, внесенных в Закон № 218-ФЗ вступившим в силу 30.04.2021 Законом № 120-ФЗ) и указанному приказу.

В соответствии с приказом Росреестра от 25.04.2019 № П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» на официальном сайте Росреестра размещена XML-схема, используемая для формирования XML-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа (версия: «ТР_v06», далее - XML-схема).

В рамках реализации положений части 17 статьи 40 Закона № 218-ФЗ до доработки действующей в настоящее время XML-схемы в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), а также государственного кадастрового учета всех созданных помещений и (или) машино-мест по результатам ввода в эксплуатацию второго и последующих этапов строительства, реконструкции соответствующего здания (сооружения) полагаем возможным представление указанным в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ уполномоченным органом (организацией, корпорацией) в орган регистрации прав соответствующего разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию с приложенными к нему техническими планами:

подготовленным в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением здания (сооружения), содержащим

характеристики такого здания (сооружения), созданного в результате завершения очередного этапа строительства, соответствующие совокупности всех введенных и вводимых в эксплуатацию на момент подготовки технического плана частей объекта недвижимости;

подготовленными в целях постановки на государственный кадастровый учет всех созданных (в рамках соответствующего (очередного) этапа строительства) помещений и (или) машино-мест.

Заместитель начальника
Управления методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Р.Н.МАЗУКАБЗОВА

Новости информационных сайтов Минэкономразвития России, Росреестра и Управления Росреестра по Новосибирской области

1. Росреестр зарегистрировал права на 161 тыс. ранее учтенных объектов недвижимости за три месяца реализации 518-ФЗ.

С начала реализации Закона о выявлении ранее учтенных объектов недвижимости (с 29 июня 2021 года) по 1 октября 2021 года по заявлениям правообладателей зарегистрированы ранее возникшие права более чем на 161 тыс. таких объектов.

Кроме того, за III квартал в отношении более чем 500 объектов недвижимости внесены сведения о выявленных правообладателях, из ЕГРН исключены сведения более чем о 6 тыс. объектов недвижимости, прекративших свое существование в связи со сносом (гибелью, уничтожением).

Напомним, Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу 29 июня 2021 года. Документ принят в целях повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также направлен на защиту прав и имущественных интересов граждан.

Как зарегистрировать права на ранее учтенный объект недвижимости?

Полномочиями по выявлению правообладателей наделены органы государственной власти и органы местного самоуправления. Они выявляют правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе путем межведомственного взаимодействия с иными органами, и направляют информацию в Росреестр для последующего внесения в ЕГРН.

Что должен делать правообладатель?

Никаких действий со стороны самих правообладателей не требуется. Однако правообладатели либо иные лица, чьи интересы могут быть затронуты, вправе самостоятельно предоставлять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и соответствующие документы в органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Для чего необходимо регистрировать права на ранее учтенный объект недвижимости?

Наличие в ЕГРН зарегистрированных прав граждан способствует защите их прав и имущественных интересов, в том числе от мошеннических действий с их имуществом, а также позволяет наполнить ЕГРН контактными данными правообладателей (адресов электронной почты, почтового адреса). Это позволит органу регистрации прав оперативно направить в адрес собственника различные уведомления, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Справочно:

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются в том числе те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (например, реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также отсутствие волеизъявления правообладателя такого объекта на регистрацию прав на него.

2. Вопрос–ответ: как выбрать кадастрового инженера?

В рамках рубрики «Вопрос–ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Для государственного кадастрового учета недвижимого имущества в большинстве случаев гражданам необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. Выбор грамотного и квалифицированного специалиста – залог качества проведения кадастровых работ и подготовки по их результатам достоверных документов. В этом материале подробно расскажем, на что следует обратить внимание при выборе кадастрового инженера.

Проверка сведений о кадастровом инженере

Кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров, включенные в реестр членов СРО.

У кадастрового инженера в обязательном порядке должны быть своя личная печать, которой он утверждает межевые и технические планы в бумажном формате (в случае, если это, например, предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ), и сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи – для подготовки документов и подачи в электронном виде.

Поэтому перед заключением договора на выполнение работ рекомендуем проверить сведения о заинтересовавшем вас кадастровом инженере в реестре членов саморегулируемой организации, публикуемом на их официальном сайте, а также в [государственном реестре кадастровых инженеров](#), размещенном на официальном сайте Росреестра.

Реестры саморегулируемых организаций

Реестр кадастровых инженеров

[Вернуться к списку кадастровых инженеров](#)

Сведения СРО кадастровых инженеров | Сведения Кадастрового инженера

Сведения Кадастрового инженера

Общие сведения

ФИО: **Иванов Дмитрий Сергеевич**

Квалификационный аттестат: номер: **00-00-01** дата выдачи: **10.09.2013**

Реестровый номер: **123654**

Дата внесения в ГРКИ первой записи о кадастровом инженерере: **15.10.2013**

Текущая дата членства кадастрового инженера: **30.06.2016**

Членство в саморегулируемых организациях

Наименование СРО	Дата включения в реестр СРО	Дата принятия решения об исключении из состава СРО КИ	Основание исключения
Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегиональный союз кадастровых инженеров"	30.06.2016		

Дисциплинарные воздействия

Данные не найдены

Результаты профессиональной деятельности

Год	Период (в месяцах)	Количество решений об осуществлении и об отказе в осуществлении кадастрового учета	Количество решений об отказе, принятых по основаниям статьи 27 Ф	Количество решений о необходимости устранения кадастровых ошибок	Количество решений о приостановлении осуществления кадастрового учета
2014	9	136	1	2	0
2014	12	215	2	2	0
2015	3	57	2	2	0
2015	6	101	2	2	0
2015	9	134	5	2	0
2015	12	200	5	2	0
2016	3	33	0	3	0
2016	6	71	0	3	0
2016	9	119	0	3	0
2016	12	154	0	4	0
2017	3	15	0	4	0

Для поиска в реестре информации о кадастровом инженерере достаточно знать только его ФИО. При выводе результатов поиска следует обратить внимание на то, что в поле «Статус» содержится информация «включен в реестр». Это означает, что инженер состоит в СРО кадастровых инженеров и имеет право вести кадастровую деятельность. Также в карточке отображаются результаты профессиональной деятельности кадастрового инженера: стаж работы на рынке услуг, количество поступивших жалоб, информация о количестве принятых решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете.

Реестры саморегулируемых организаций

Реестр кадастровых инженеров					
Реестр кадастровых инженеров					
Всего: 39918 Показаны с 1 по 15					
Страницы: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10					
Фильтрация списка					
ФИО	Регистрационный номер	Статус	Квалификационный аттестат	Дата текущего включения в реестр	Дата Исключения
Ежиков Роман Дмитриевич	9624	включен в реестр	13-11-56	30.06.2016	
Ежикова Анастасия Игоревна	34341	включен в реестр	23-15-1421	26.11.2016	
Елчин Евгений Владиславович	16912	включен в реестр	50-11-720	28.06.2016	
Еркин Александр Александрович	24915	включен в реестр	70-13-237	29.10.2016	
Абабилов Александр Сергеевич	23120	включен в реестр	62-12-356		
Абагаев Валерий Анатольевич	4101	включен в реестр	15-10-10	24.06.2016	
Абаев Хижири Серибарикович	27897	исключен из реестра	15-13-93		31.08.2018
Абайдуллина Рита Раисовна	39333	включен в реестр	16-16-942	19.08.2016	
Абайханова Диана Дагировна	32804	включен в реестр	01-14-372	12.07.2016	
Абакаров Шагабутдин Багавутдинович	29102	исключен из реестра	05-13-197		16.04.2018
Абакумов Виктор Юрьевич	7473	включен в реестр	53-11-71		
Абакумов Василий Васильевич	3012	вне реестра	01-10-22		
Абакумов Сергей Геннадьевич	10979	вне реестра			

Важно! Если заинтересовавший вас кадастровый инженер не состоит в СРО, то он не может проводить кадастровые работы, а все подготовленные им документы не имеют юридической силы.

Как заключить договор с кадастровым инженером?

Кадастровые работы проводятся на основании договора-подряда, в котором подробно должны быть описаны все выполняемые работы, а также стоимость и сроки их исполнения. Обязательным приложением к договору-подряда является утвержденная заказчиком смета, а также задание на выполнение работ.

Обращаем внимание! Согласно новым правилам кадастровый инженер имеет право подать в Росреестр заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости. При этом закон определил случаи, когда кадастровый инженер может подать заявление в Росреестр без доверенности, а когда нет.

Кадастровый инженер вправе представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные по результатам проведения кадастровых работ, если они выполнялись при подготовке технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или)

ввод в эксплуатацию. Заказчиком кадастровых работ в данном случае должен быть собственник земельного участка либо лицо, которому этот участок предоставлен для строительства на ином праве, или же лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

Какие документы оформляет кадастровый инженер?

Кадастровые инженеры оформляют следующие документы:

Межевой план – при подготовке документов для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

Технический план – при подготовке документов для постановки на учет здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или учета его части.

Акт обследования – при подготовке документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства.

Карта-план территории – составляется кадастровым инженером по результатам выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории – при определении местоположения границ земельных участков, образуемых из государственных и муниципальных земель, земельных участков в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) в границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Какую ответственность несут кадастровые инженеры?

Деятельность кадастрового инженера подлежит контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

При этом согласно статье 14.35 КоАП Российской Федерации кадастровый инженер несет административную ответственность за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, в том числе за недостоверность подготовленных им документов.

Уголовная ответственность кадастрового инженера за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории предусмотрена ст. 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.

В соответствии с ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

3. Вопрос-ответ: как исправить сведения реестра недвижимости?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Бывают случаи, когда, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), собственники замечают в ней несоответствие сведений. В этой ситуации не стоит бить тревогу, поскольку правообладатели могут исправить неточности в сведениях ЕГРН. Эксперты Росреестра рассказали о видах ошибок в сведениях реестра недвижимости и способах их исправления.

Ошибки могут быть техническими или реестровыми – в зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации. Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, возникшая в процессе внесения записей в ЕГРН. Она приводит к несоответствию данных в ЕГРН и сведений, содержащихся в документах, на основании которых проводились кадастровый учет или регистрация прав.

Под реестровой подразумевается ошибка, которая содержится в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования. Чаще всего такие ошибки возникают из-за погрешностей, допущенных лицом, проводившим кадастровые работы, или из-за наличия ошибок в документах, которые были представлены в Росреестр иными лицами или органами в порядке информационного взаимодействия.

Как подать заявление об исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН?

Подать заявление на исправление технической ошибки можно:

- лично в офисах МФЦ
- почтовым отправлением в орган регистрации прав
- в электронной форме через личный кабинет на сайте Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices>).

Специалисты ведомства исправят техническую ошибку в течение трех рабочих дней с момента получения соответствующего заявления.

В каком порядке исправляется реестровая ошибка?

Для исправления реестровой ошибки необходимо предоставить в росреестр документы, которые подтверждают ее наличие и содержат корректные сведения для исправления, либо решение суда.

Если реестровая ошибка перенесена в ЕГРН из межевого, технического плана, акта обследования, то для ее исправления необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который готовил эти документы.

При подготовке исправленного документа кадастровым инженером должно быть обосновано наличие реестровой ошибки, указано, в чем именно она заключается со ссылкой на документы, подтверждающие его доводы, а также отражены верные сведения об объекте недвижимости для внесения их в ЕГРН.

После этого следует подать заявление в Росреестр, приложив к нему исправленные документы. Специалисты ведомства внесут изменения в сведения ЕГРН в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего заявления.

Также реестровая ошибка может быть исправлена на основании вступившего в силу решения суда либо на основании документов, обеспечивающих исполнение такого решения.

В случае, если решение суда содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения об объекте недвижимости, представление в орган регистрации прав дополнительно межевого или технического плана либо акта обследования не требуется.

К необходимым данным об объекте недвижимости относятся сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, координатах характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

В орган регистрации прав может быть направлен судебный акт с новыми координатами, в случае невозможности внесения данных координат должен быть подготовлен межевой план.

Государственный регистратор прав обязан внести запись в ЕГРН на основании судебного акта независимо от участия Росреестра в деле. Наличие судебного акта не освобождает заявителя от представления не являющихся правоустанавливающими документов, которые необходимы для внесения корректных сведений в ЕГРН.

Обращаем внимание! Исправление технической и реестровой ошибки осуществляется в том случае, если оно не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Если существуют основания полагать, что исправление ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

4. Росреестр регистрирует каждую третью ипотеку за один день.

С момента подключения всех субъектов РФ к проекту «Электронная регистрация ипотеки за один день» за сентябрь и октябрь 2021 года Росреестр зарегистрировал 141,5 тыс. ипотек менее чем за 24 часа, сообщила заместитель руководителя ведомства Елена Мартынова.

Всего за два месяца Росреестр зарегистрировал 433,5 тыс. ипотек, из них в октябре – 216,3 тыс. Доля электронной ипотеки в прошлом месяце составила 54% (зарегистрировано 116,7 тыс. электронных пакетов документов), что более чем в полтора раза превышает показатель января 2021 года (32%) и в 5 раз долю электронной ипотеки на начало 2020 года.

«Росреестр уделяет большое внимание повышению доли электронных услуг и переводу рынка ипотеки в электронный формат для удобства и экономии времени граждан. Согласно статистике, каждая третья ипотечная сделка в России регистрируется в рамках проекта «Электронная ипотека за один день». Сегодня благодаря совместной работе с банковским сообществом проект масштабирован на все субъекты страны. Наилучшие показатели в октябре у Московской области (5,8 тыс. заявлений), Санкт-Петербурга (3,9 тыс. заявлений) и Москвы (3,7 тыс. заявлений). В среднем сделки по проекту регистрируются за 12 часов, а в некоторых регионах менее чем за 10 часов», – заявила заместитель руководителя Росреестра.

Растущий спрос на электронные услуги на рынке недвижимости подчеркивают представители бизнес-сообщества.

«Электронная регистрация ипотеки существенно сокращает время оформления документов и позволяет клиентам не посещать офисы МФЦ. Для ВТБ приоритетно развивать цифровые клиентские сервисы и упрощать кредитные процессы. Мы видим, что услуга электронной регистрации ипотеки пользуется повышенным спросом у наших клиентов. Сегодня в сегменте розничного бизнеса в ипотеке доля таких сделок составляет порядка 60%, а в рефинансировании она достигает почти 100%», – сообщил член Общественного совета при Росреестре Антон Вовк, руководитель департамента залогов, старший вице-президент банка ВТБ.

5. Вопрос-ответ: Как подарить недвижимость?

В рубрике «Вопрос – ответ» Росреестр разъясняет актуальные вопросы в сфере недвижимости. В этот раз расскажем о процедуре дарения.

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

Подарить недвижимость (квартиру, дом, земельный участок) значит безвозмездно передать на неё права другому лицу. Но дарение недвижимости – это тоже сделка. Эта процедура требует составления договора между дарителем (владельцем объекта недвижимости) и одаряемым (принимающим в дар этот объект).

Важно! Обещание подарить квартиру или дом, данное в устной форме, неподкрепленное договором, не имеет правовых последствий. Даже передача ключей от квартиры или документов на недвижимость не устанавливает иного их правообладателя, кроме лиц, указанных в правоустанавливающих документах, то есть не означает переход права собственности на эти объекты недвижимости. Только подписанный дарителем и одаряемым договор и зарегистрированный на его основании в органе регистрации прав переход права собственности свидетельствует о получении объекта недвижимости в собственность одаряемого.

Предметом 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! Договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, считается ничтожным: в государственной регистрации перехода права собственности будет отказано. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о дарении.

Нужно ли платить налог за подаренную квартиру.

Стороны договора дарения могут как состоять в родстве, так и не являться родственниками. В п. 18.1 ст. 217 Налогового Кодекса Российской Федерации говорится, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, 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 уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

Кто может дарить и получать в дар недвижимость?

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в 32 Главе прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в статье 576 Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым запрещается осуществлять дарение:

законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их подопечных;

работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;

лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.

коммерческим организациям, если дарителем является также коммерческая организация (за исключением подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.).

Регистрация перехода права при дарении.

Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, 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, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности.

Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, 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 Росреестр.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. заявление о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. документы, удостоверяющие личность участников договора;
3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. договор дарения;
5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Кроме того, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения приобретателем по договору (одаряемым) должна быть оплачена государственная пошлина, размеры которой установлены соответствующими подпунктами пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и зависят от вида объекта

недвижимости и способа подачи документов (например, если документы подаются на бумажном носителе, то за регистрацию права собственности на квартиру одаряемый (физическое лицо) должен уплатить пошлину в размере 2000 руб., а если документы подаются в электронной форме – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно и без нотариуса, обратившись в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты. Также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте Росреестра.

6. Росреестр подвёл итоги реализации «лесной амнистии» к 1 октября 2021 года.

С момента начала реализации Закона «о лесной амнистии» к концу третьего квартала текущего года Росреестр исключил из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) дублирующие сведения о 43,7 тысячах лесных участков. Ведомством исправлены реестровые ошибки (устранены пересечения границ) о местоположении границ 6,3 тысяч лесных участков.

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» вступил в силу 11 августа 2017 года. За время действия Закона площадь лесных участков в данных ЕГРН уменьшена на 169,8 млн га (устранены пересечения границ лесных участков с границами других лесных участков и земельных участков иных категорий земель и т.д.).

За весь период действия Закона о «лесной амнистии» введенная им статья 60.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» применена органом регистрации прав 84,6 тыс. раз, из них по инициативе Росреестра – 68,6 тыс. раз (81,1%); порядка 16 тыс. (18,9%) инициированы правообладателями (ими были поданы заявления о проведении учётно-регистрационных действий), органами государственной власти.

Наибольшая активность заявителей отмечена в Московской области (8313 заявлений), Ленинградской области (1936 заявлений), Республике Карелия (1177 заявлений), Иркутской области (782 заявления), Владимирской области (700 заявлений).

Росреестр на постоянной основе обеспечивает методическое сопровождение применения органами регистрации прав Закона «о лесной амнистии». В III квартале этого года в регионах страны продолжалась работа по разработанным Росреестром совместно с Рослесхозом и Росимуществом Рекомендациям для территориальных органов ведомств и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных в области лесных отношений. В Рекомендациях предложен новый подход к проведению последовательного анализа сведений ЕГРН о лесных участках исходя из площади лесничеств, в границах которых они расположены.

К концу III квартала 2021 г. в рамках работы по Рекомендациям из ЕГРН исключены дублирующие сведения о 6,6 тысячах лесных участках, по заявлениям представителей Росимущества в отношении 1,1 тысячи лесных участков зарегистрировано прекращение аренды, срок которой истек.

Справочно:

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель».

В рамках статьи 60.2 Закона о регистрации орган регистрации прав осуществляет:

- устранение пересечений границ лесных участков с границами земельных участков иных категорий посредством исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ и площади лесных участков;

- изменение категории земель лесного участка на категорию земель – «земли сельскохозяйственного назначения» или «земли населенных пунктов»;

- снятие с государственного кадастрового учета лесного участка и государственная регистрация прекращения права на него (с одновременным изменением границ лесничеств и лесопарков), когда такой лесной участок полностью совпадает по границам с иным земельным участком;

- снятие с государственного кадастрового учета лесного участка и государственная регистрация прекращения права на него в связи с дублированием сведений ЕГРН о таком лесном участке;

- устранение пересечения границ лесного участка с границами иного лесного участка посредством исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, если площадь пересечения таких границ составляет менее 95% площади иного лесного участка.

7. Росреестр подготовил законопроект о переходе на безбумажный оборот с МФЦ.

Росреестр представил для общественного обсуждения проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», регламентирующий переход на электронный формат взаимодействия с многофункциональными центрами предоставления государственных услуг (МФЦ). Документ разработан во исполнение поручения Правительства РФ.

Данная инициатива является частью масштабной работы Росреестра по отказу от бумажного документооборота (проект «Стоп-бумага») и цифровизации архивов. Как ранее заявлял руководитель Росреестра Олег Скуфинский, уже к 2024 году планируется кардинально снизить объем

бумажного документооборота при предоставлении услуг и перевести все архивы ведомства в электронный вид.

«Сейчас по площади архивы Росреестра во всех регионах в целом занимают примерно 51 футбольное поле, и только половина этих документов оцифрована. Ежегодно образуется более 11 млн дел – это почти 3 футбольных поля. Оцифровка архивов и переход к электронным документам позволят создать качественную инфраструктуру, ускорить процесс регистрации сделок, обеспечить экстерриториальную регистрацию в сжатые сроки, создавать новые сервисы», - подчеркнул Олег Скуфинский.

Законопроект предлагает упростить процесс передачи документов между МФЦ и Росреестром при приеме заявлений на осуществление государственного кадастрового учета и регистрации прав. Сейчас при обращении заявителя в МФЦ бумажные документы направляются в территориальный орган Росреестра, после проверки подлинности возвращаются в МФЦ и отдаются заявителю.

Согласно законопроекту планируется, что при подаче в МФЦ документы на бумажных носителях будут переводиться в электронную форму, заверяться усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и затем направляться в территориальные органы Росреестра уже в электронном виде по защищенным цифровым каналам. Бумажные документы будут возвращаться заявителю.

Переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром позволит оптимизировать процесс и сократить сроки предоставления услуг, исключив необходимость перемещения документов на бумажном носителе, а также снизить финансовые издержки регионов на доставку документов.

Предлагаемое регулирование особенно важно для субъектов Российской Федерации, имеющих логистические особенности (большие расстояния между населенными пунктами, плохая транспортная доступность отдельных районов, например, Красноярский край, Республика Саха (Якутия)).

8. Госдума приняла во II чтении законопроект, упрощающий регистрацию объектов недвижимости для застройщиков.

Государственная Дума приняла во втором чтении разработанный Росреестром законопроект, который позволит упростить процедуру регистрации прав на объекты капитального строительства для застройщиков.

Законопроект разработан во исполнение плана мероприятий «Трансформация делового климата» для улучшения инвестиционного климата в России и направлен на снижение административных барьеров для застройщиков. Законопроект прошел все процедуры согласования, в том числе с бизнес-сообществом.

В настоящее время орган публичной власти, который ввел объект недвижимости в эксплуатацию, должен направить в Росреестр заявление о кадастровом учете этого объекта. Затем застройщик, за счет которого этот

объект построен, должен самостоятельно обратиться за регистрацией прав на этот объект.

«Благодаря законопроекту, застройщику больше не нужно будет специально идти в Росреестр и подавать заявление о регистрации права собственности. За него это сделает уполномоченный орган власти – он одновременно направит заявление о кадастровом учете и о регистрации права собственности застройщика. А если для строительства привлекались денежные средства инвесторов - права собственности таких инвесторов. Такой подход удобен не только для застройщиков, но и для органов власти, поскольку объекты сразу после ввода в эксплуатацию будут вовлекаться в гражданский и налоговый оборот», - рассказал статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

По его словам, установленный порядок не применяется в отношении многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, создаваемых с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Это связано с тем, что многоквартирные дома не являются объектами прав, поскольку права возникают на отдельные квартиры по специальным правилам, предусмотренным законодательством о долевом участии в строительстве.

Как ранее сообщил Президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец, «упрощение процедур является не только своевременным, но и абсолютно необходимым».

«Застройщики поддерживают законопроекты и инициативы, упрощающие процедуры строительства и ввода объекта в оборот. В настоящий момент различные разрешительные и контрольные процедуры перегружают процесс инвестиций в жилую и коммерческую промышленную недвижимость. Количество процедур до сих пор является избыточным. Процесс документальной подготовки к началу строительства и оформления объекта после окончания строительства всегда занимают гораздо больше времени, чем сам процесс строительства объекта. Для увеличения инвестиционной активности и улучшения экономических результатов инновационной деятельности необходимо сокращать сроки», - подчеркнул Леонид Казинец.

Законодательная деятельность Росреестра в интересах дольщиков и профессиональных участников рынка недвижимости

Росреестр проводит системную работу с профессиональными участниками рынка недвижимости в области совершенствования законодательства в целях снижения административных барьеров для граждан при регистрации прав и постановке на кадастровый учет многоквартирных домов.

В июле 2020 года вступил в силу федеральный закон № 202-ФЗ, который усовершенствовал механизм взаимодействия Росреестра с застройщиками. Теперь после постановки на учёт объекта долевого строительства и его передачи участнику долевого строительства застройщик

может подать документы от имени дольщика на регистрацию прав без доверенности. По всей стране с июля 2020 года по май 2021 года на основании заявлений, поданных застройщиками, зарегистрированы права дольщиков почти на 6,6 тыс. объектов недвижимости. Новый порядок позволил вдвое сократить число участников процедуры регистрации прав на недвижимость в новостройках: теперь покупателю необязательно обращаться в центры госуслуг - за него всё может сделать застройщик.

Для застройщиков существенно сокращены основания для приостановления процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав. В законе прописана возможность ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства при разнице (до 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Законом чётко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на кадастровый учет и регистрацию прав на объекты капитального строительства.

В июне 2021 года принят федеральный закон, в который включены новые предложения Росреестра по защите прав дольщиков. Теперь участники долевого строительства смогут зарегистрировать право собственности на квартиры, если на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, наложен арест. Законодательные изменения были подготовлены с учетом поручения Правительства РФ.

9. Правительство РФ одобрило законопроект о создании публично-правовой компании «Роскадастр».

Правительство Российской Федерации разработало проект закона «О публично-правовой компании «Роскадастр». Документ предполагает реорганизацию профильных государственных учреждений и акционерных обществ путем консолидации их функций и ресурсов для повышения эффективности деятельности в сфере недвижимости и пространственных данных.

Законопроектом предлагается создать единое предприятие полного цикла, оптимизировать организационную структуру и принципы функционирования подведомственных учреждений Росреестра – ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» – и акционерных обществ «Роскартография» и «Ростехинвентаризации – БТИ», функции которых зачастую дублируются.

Планируется, что «Роскадастр» займется в том числе внесением в ЕГРН сведений о границах, геодезическими и картографическими работами, созданием государственных топографических карт и топографических планов, а также научной и исследовательской деятельностью. Кроме того, компания станет оператором информационных систем Росреестра.

Предложенный законопроектом подход позволит создать систему «одного окна» для всех пользователей пространственно-картографических данных, сократить сроки оказания услуг и увеличить количество услуг

Росреестра в электронном виде, повысить эффективность использования земельных ресурсов и вовлечение территорий для строительства жилья.

Объединение четырёх организаций в публично-правовую компанию будет способствовать реализации ключевых проектов отрасли, в том числе созданию «Национальной системы пространственных данных» (НСПД), которая распоряжением Правительства РФ включена в перечень инициатив социально-экономического развития РФ до 2030 года.

НСПД предусматривает единый комплекс мероприятий, направленный на вовлечение в оборот земельных участков и объектов недвижимости, увеличение скорости и повышение прозрачности осуществления регистрационных действий, создание основы для разработки и внедрения цифровых сервисов для органов власти, бизнеса, граждан.

10. Вопрос – ответ: Зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Перепланировка сегодня является крайне популярным способом, чтобы улучшить свои жилищные условия. Однако не все знают, что в результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, сведения о которых обязательно нужно внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Росреестра напомнили о том, что это за сведения и какова процедура их внесения в ЕГРН.

Какие бывают изменения в квартире

Перепланировка – это изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стенных перегородок, создания новых дверных проемов и переноса существующих;

Переустройство – это манипуляции с инженерными сетями, санитарно-техническим, электрическим или другим оборудованием. Например, перенос санузла, газовых, нагревательных приборов, устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую.

Изменения в квартире могут произойти:

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

Почему так важно внести сведения после перепланировки в ЕГРН?

В результате перепланировки квартиры часто происходят изменения основных характеристик объекта недвижимости. Например, в связи с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может меняться общая площадь квартиры – как в меньшую, так и в большую сторону. При этом если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость, и, соответственно, налог на недвижимое

имущество тоже. Кроме того, такая перепланировка также повлечет изменения содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении (плана помещения).

Выписка из ЕГРН содержит информацию об основных характеристиках объекта, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях и подтверждает право собственности на недвижимое имущество. Если у вас возникнет ситуация, связанная с продажей квартиры или получением наследства, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (например, о площади квартиры в договоре купли-продажи), и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий.

ВАЖНО! Согласно п. 1.6 Постановления Госстроя РФ №170 от 27 сентября 2003 года, *собственники жилищного фонда должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.* Иными словами, все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены.

Внесение сведений в ЕГРН после перепланировки или переустройства: схема действий.

Напоминаем, что перепланировка квартиры проводится в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки (как правило, согласованием перепланировок и переустройства занимаются жилищные инспекции или местные администрации).

После того, как ремонтные работы завершены, вам необходимо:

- получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства;
- заключить с кадастровым инженером договор подряда для подготовки технического плана квартиры по результатам ее перепланировки на основании указанного акта и проекта планировки.

После этого технический план с соответствующим заявлением необходимо представить в Росреестр. Такое заявление может быть подано собственником квартиры (в том числе всеми ее собственниками, если она находится в общей долевой собственности) или его представителем, которым также может являться кадастровый инженер при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Представить в Росреестр указанное заявление и технический план можно в бумажном виде при личном обращении, в том числе в МФЦ,

почтовым отправлением, а также в электронном виде, например, через сайт Росреестра, Портал госуслуг.

Росреестр в течение 5 рабочих дней (7 рабочих дней, если соответствующее заявление представлено в МФЦ) вносит в ЕГРН уточненные сведения об объекте недвижимости. По результатам осуществления учетных действий заявителю выдается (направляется) выписка из ЕГРН, если в заявлении указано на необходимость ее выдачи.

При необходимости заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», на портале Госуслуг, а также в офисах МФЦ.

11. Как распознать сайты-двойники Росреестра и почему они опасны?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

В интернете можно встретить сайты-двойники Росреестра, предлагающие услуги предоставления выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Нередко они заявляют о своих полномочиях действовать от лица ведомства и имеют схожие с официальным сайтом символику и название. За созданием таких ресурсов стоят мошенники, их функционирование запрещено законом. Как распознать сайт-двойник и почему им нельзя доверять, рассказывает Росреестр.

Как понять, что перед вами сайт-двойник?

Самый верный признак – обратить внимание на доменное имя сайта. Зачастую сайты-двойники, готовые «быстро и недорого» предоставить сведения из ЕГРН, копируют структуру официального сайта Службы, используют в своем адресе схожие официальному наименованию названия, добавляя к ним удвоенные буквы и приписки, такие как online, egrp, egrn.

Такие уловки вводят пользователей в заблуждение, создавая впечатление, что они оформляют запрос на получение государственной услуги на сайте органа регистрации прав.

Важно! Официальную выписку из ЕГРН можно заказать только через Портал госуслуг, на сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru) и подведомственной организации «ФКП Росреестра» (kadastr.ru). Получить актуальную информацию об объектах недвижимости в режиме онлайн можно также на Публичной кадастровой карте Росреестра.

Чем опасны сайты-двойники?

Нарушение персональных данных. Деятельность сайтов-двойников нарушает положения законодательства о регистрации недвижимости, в соответствии с которыми орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших

сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы. Все лица, запрашивающие информацию на таких сайтах, «уводятся» из правового поля, и собственники недвижимости не могут узнать, кто именно запрашивал сведения по их объектам.

Причем правообладателями «двойников» являются в основном физические лица, а страны их регистрации - США, территория Евросоюза, Украина. Пользуясь этими услугами, пользователь предоставляет информацию в нарушение закона для систематизации, хранения, накопления и передачи персональных данных в юрисдикции других стран мира.

Стоимость и качество услуг. Сайты-двойники свободны в ценообразовании за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. В большинстве случаев цена за оказание подобного рода услуги не превышает законодательно установленную сумму – 350 рублей.

Росреестр несет ответственность за предоставляемые сведения, а сайты-двойники могут дать неактуальную или вообще ложную информацию - жалобы на такие случаи уже есть.

Нагрузка на систему. Существенную часть своих запросов сайты-двойники генерируют по ключам доступа, на которых установлены роботы-автоматы. При неполучении данных в течение суток роботы, как правило, генерируют повторный запрос, что существенно перегружает систему.

Что делать, если вы обнаружили сайт-двойник?

При обнаружении сайтов-двойников, предлагающих услуги в том числе от лица Росреестра или Федеральной кадастровой палаты, рекомендуем обращаться в органы прокуратуры.

Пользователям следует внимательно подходить к выбору интернет-ресурсов, поскольку актуальную и достоверную информацию о недвижимости можно получить только на официальных сайтах и сервисах ведомств.

За информацию, представленную на сайтах-двойниках, а также предлагаемые посредниками услуги, ведомство ответственности не несет.

Справочно:

Росреестр проводит комплексную работу по противодействию деятельности сайтов-двойников. 30 апреля 2021 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал разработанный ведомством Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав». Документ ввел запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников.

12. В Новосибирском Росреестре рассказали, как получить правоудостоверяющие документы на землю, выданные до 1999 года.

Управлением Росреестра по Новосибирской области проведена «горячая» телефонная линия по вопросам получения правоудостоверяющих документов на земельные участки, выданных до 1999 года.

На вопросы новосибирцев ответила заместитель руководителя Управления Наталья Владимировна Зайцева.

Что представляют собой такие документы и куда нужно обращаться за их получением?

К правоудостоверяющим документам на землю относятся:

1. Государственные акты на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей (по постановлению Совмина РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»), которые выдавались, в основном, юридическим лицам.

2. Свидетельства о праве собственности на землю, которые выдавались гражданам в 90-е годы Комитетами по земельным ресурсам и землеустройству или сельскими (поселковыми) советами:

- свидетельство о праве собственности на землю (по постановлению Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения»);

- свидетельство о праве собственности на землю (по Указу Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»);

- свидетельство на право пожизненного наследуемого владения землей (по постановлению Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177);

- свидетельство о праве бессрочного (постоянного) пользования землей (по постановлению Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 № 177);

В период действия ограничительных мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции заявление о получении правоудостоверяющих документов на земельные участки, расположенные в Новосибирском, Мошковском, Коченевском, Колыванском, Тогучинском районах, в г. Обь, подается в Управление Росреестра по Новосибирской области:

- через бокс для приема корреспонденции, расположенный по адресу: ул. Державина, 28, г. Новосибирск (1 этаж);

- по почте на адрес: ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091.

Копии правоудостоверяющих документов на земельные участки, расположенные в других районах и городах Новосибирской области, выдаются территориальными отделами Управления. Заявления в

территориальные отделы Управления направляются по почте на их почтовые адреса.

Информация об адресах и телефонах размещена на региональной странице Управления на официальном сайте Росреестра <http://rosreestr.gov.ru>.

Консультации специалистов Управления Росреестра можно получить по телефонам: 216-39-94, 220-94-91.

Кто имеет право получить документы на землю, выданные до 1999 года?

Для получения копий правоудостоверяющих документов на землю, выданных до 1999 года, вправе обратиться правообладатель земельного участка, а также его представитель, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью.

Необходимые документы:

- заявление правообладателя либо его представителя о выдаче копии документа;

- копия нотариально удостоверенной доверенности (если обращается представитель правообладателя).

Если о выдаче копии правоудостоверяющего документа ходатайствует наследник, то представляется документ, подтверждающий, что заявитель является надлежащим лицом. Например, в качестве документа, подтверждающего, что лицо, обратившееся с заявлением о выдаче копии свидетельства на право собственности на землю или государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, является наследником правообладателя, может рассматриваться документ, выданный нотариусом (запрос, справка, копия заявления о принятии наследства и т.п.)

Копии документов предоставляются бесплатно.

Как зарегистрировать право собственности на земельный участок по данным документам и куда обращаться?

Правоудостоверяющие документы, выданные до 1999 года, подтверждают наличие прав на земельные участки. Такие права считаются ранее возникшими.

Государственная регистрация ранее возникшего права осуществляется по желанию правообладателя.

Чтобы зарегистрировать ранее возникшее право на земельный участок, нужно обратиться в центры и офисы государственных муниципальных услуг «Мои Документы» (МФЦ) – представить заявление и документ, удостоверяющий право на землю (выданные в 90-х годах государственные акты, свидетельства).

Государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается.

В результате государственной регистрации запись о праве собственности на земельный участок вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

Если правообладатель планирует продавать или подарить земельный участок, или совершить любую другую сделку по отчуждению имущества, ему необходимо зарегистрировать свое право на него.

13. Росреестр реализует проект по однодневной регистрации прав участников долевого строительства.

Управление Росреестра по Новосибирской области осуществляет электронную регистрацию договора участия в долевом строительстве за один рабочий день в рамках реализации проекта.

Особенностью проекта является контроль прохождения обращения в сокращенные сроки по каждому этапу процесса и незамедлительное доведение информации о выявленных замечаниях до получателя услуги Росреестра.

В результате активного взаимодействия с участниками проекта повышается качество подготовки документов для регистрации, это позволяет беспрепятственно рассматривать обращения в сокращенный срок.

В рамках проекта быстрее проводится государственная регистрация соглашения об изменении условий договора, его расторжении или уступке прав по нему, а также права собственности участников строительства на жилые и нежилые помещения, машино-места.

В 2021 году в таком порядке зарегистрировано около 5 тысяч прав и сделок на первичном рынке недвижимости.

В настоящее время участниками проекта «Регистрация за один день» являются 5 кредитных организаций и 15 компаний застройщиков.

Руководитель инвестиционного отдела ООО СК «ВИРА-Строй» Марина Савельева отмечает: «Наша компания является участником проекта Росреестра с июня 2021 года. Благодаря проекту мы полностью перешли на оформление недвижимости в электронном виде. Регистрация за один день позволяет сэкономить время и деньги наших клиентов, оказывать им максимально комфортную услугу, минуя офисы многофункционального центра. Электронная регистрация в период пандемии обезопасит здоровье наших клиентов и сотрудников».

Управление Росреестра по Новосибирской области открыто для реализации проекта с новыми участниками.

14. Кадастровую стоимость гаража можно изменить.

Управление Росреестра по Новосибирской области в преддверии наступления периода по уплате налога на имущество физических лиц рекомендует владельцам гаражей, гаражных боксов проверить сведения о наименовании объекта, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Встречаются случаи, когда гараж в технических документах указан как «нежилое помещение», при этом сведения о наименовании объекта отсутствуют. В данной ситуации в налоговом органе нет информации о том,

что нежилое помещение является гаражом или гаражным боксом, что влияет на размер налога на имущество.

При необходимости собственнику нужно обратиться в Управление Росреестра по Новосибирской области с письменным заявлением о том, что объект недвижимости является гаражом. Такие заявления можно направить в Управление по почте по адресу: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, поместить в ящик для приема корреспонденции, установленный на входе в Управление по адресу: ул. Державина, 28, 1 этаж, либо направить его по электронной почте 54_upr@rosreestr.ru.

В таких случаях Управление осуществляет взаимодействие с налоговым органом с целью уточнения сведений об объекте недвижимости для корректировки налога на имущество.

Если правообладатели объектов недвижимости не согласны с размером кадастровой стоимости своих объектов, им следует обращаться в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

Для этого необходимо подать в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обратиться могут юридические, физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

К заявлению должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

Заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично или почтовым отправлением.

Форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287.

Срок рассмотрения заявлений составляет тридцать дней со дня поступления, заявление рассматривается бесплатно.

Официальный сайт ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» - <http://noti.ru>.

15. Новосибирский Росреестр напоминает: как получить документы фонда данных землеустройства.

Управление Росреестра по Новосибирской области является единственным держателем документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Всего в фонде более 240 тысяч документов.

Основную его часть составляют уникальные материалы:

- дела по отводу земельных участков садоводческим товариществам, юридическим и физическим лицам для различных целей;
- проекты перераспределения земель сельскохозяйственных предприятий (единственные документы, подтверждающие наделение граждан земельными долями);
- дела по передаче земель в ведение сельских советов;
- материалы инвентаризации земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения;
- материалы почвенных, геоботанических обследований, оценки качества земель.

Кроме этого в фонде данных землеустройства хранятся планово-картографические материалы различных масштабов, материалы по межеванию земельных участков (изготовленные до 2009 года).

Предоставление документов из этого фонда осуществляется по заявлениям граждан, юридических лиц и органов власти.

Для получения документов фонда данных землеустройства необходимо обращаться в Управление Росреестра по Новосибирской области или его территориальные отделы, расположенные в муниципальных районах и городских округах Новосибирской области. Документы предоставляются всем заинтересованным лицам бесплатно.

В Управлении Росреестра по Новосибирской области в рамках профилактических мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции сохраняется дистанционный порядок работы с населением, при предоставлении государственной услуги «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

Обращаем внимание, что в период действия ограничительных мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции до 31.12.2021 заявления о предоставлении документов фонда данных землеустройства можно направить по почте на адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Державина, 28 или поместить в ящик для приема корреспонденции, установленный на входе в Управление (ул. Державина, 28, 1 этаж).

Заявления о предоставлении в пользование документов фонда данных землеустройства в территориальные отделы Управления направляются по почте на их почтовые адреса.

Сведения о местонахождении территориальных отделов Управления и контактные телефоны размещены на региональной странице Управления на официальном сайте Росреестра.

Телефоны специалистов Управления для консультаций (383) 236-23-74, 220-94-91, 216-69-38.

16. Росреестр: более 557 тысяч заявлений подано на учетно-регистрационные действия на прошлой неделе.

За неделю с 15 по 19 ноября 2021 года на учётно-регистрационные действия в Росреестр подано 557 439 заявлений. При этом в электронном виде в ведомство поступило 241 046 пакетов документов, а их доля составила 43% от общего числа.

За тот же период на регистрацию ипотеки подано 53 352 заявления. Из них в электронном виде – 31 502 или 59% от общего числа.

На регистрацию договоров долевого участия (ДДУ) за неделю поступило 20 924 заявления. Из них в электронном виде – 12 848 (61%).

По состоянию на 19 ноября 2021 года МФЦ работали в штатном режиме в 44 субъектах, в 41 – по предварительной записи.

17. Спрос на новостройки Новосибирска вырос.

В Новосибирской области более 25,3 тысяч договоров участия в долевом строительстве зарегистрировано с января по октябрь 2021 года, что на 13,6% выше аналогичного периода прошлого года.

Более 2,4 тысяч договоров на первичном рынке новосибирский Росреестр зарегистрировал в октябре текущего года, из них почти 2 тысячи с обязанностью участника долевого строительства внести денежные средства на счёт эскроу, в сравнении с октябрём прошлого года увеличение составило 2,6%.

В регионе тройку лидеров-районов по количеству зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве в октябре возглавляют Ленинский – 21,8 % (525), Заельцовский – 19,4% (468) и Октябрьский – 17,3% (417) районы.

Половина договоров на первичном рынке оформляется новосибирцами с использованием кредитных средств и около 65% договоров участия в долевом строительстве регистрируется в электронном виде.

18. Итоги проведения «горячей» телефонной линии в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

18 ноября 2021 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам регистрации прав на недвижимость жилого и нежилого назначения.

На вопросы новосибирцев ответил начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Хохлов Яков Николаевич.

Публикуем ответы на самые популярные вопросы, поступившие в ходе «горячей» линии.

Вопрос: Нужно ли для регистрации права собственности согласие супруга на покупку квартиры?

Для государственной регистрации права собственности на основании договора купли-продажи не требуется представлять согласие супруга покупателя на покупку квартиры.

Вопрос: Срок аренды истек в 2020 году. Заказали выписку из Единого государственного реестра недвижимости, и в ней указаны сведения об аренде. В чем причина?

Регистрационные действия осуществляются на основании заявления уполномоченного лица и приложенных к нему документов, представленных в установленном законом порядке.

Истечение срока аренды не влечет автоматического прекращения записи об обременении.

Для погашения записи об аренде одной из сторон договора аренды следует подать заявление о государственной регистрации прекращения аренды. Если с заявлением обратится представитель заявителя, следует представить нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

Вопрос: Сколько экземпляров договора купли-продажи нужно сдать для регистрации права собственности?

В соответствии с действующим законодательством правоустанавливающий документ, выражающий содержание сделки, представляется в одном экземпляре-подлиннике.

Для регистрации прав достаточно представить один подлинный экземпляр договора купли-продажи.

Вопрос: Может ли даритель уплатить государственную пошлину за регистрацию прав по договору дарения?

Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрена уплата государственной пошлины за государственную регистрацию прав. Поскольку право собственности возникает у одаряемого, государственную пошлину должен уплатить одаряемый.

Вопрос: В период брака купили квартиру и оформили в собственность супруга. Затем заключили брачный договор, по которому квартира переходит в собственность супруги. Как переоформить права в Едином государственном реестре недвижимости?

Супруге следует подать заявление о государственной регистрации права собственности, приложив к нему подлинник нотариально удостоверенного брачного договора. В указанном случае за регистрацию права собственности заявителю следует уплатить государственную пошлину в размере 2000 рублей.