



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК
«Об оказании услуг
в сфере государственного кадастрового учета, государственной
регистрации прав и
предоставления сведений из ЕГРН»

ОТДЕЛ ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

Новости законодательства

1. Приказ Росреестра от 23.07.2021 № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места».

Обновлены минимально допустимые размеры машино-места.

Они составляют 5,3 x 2,5 м.

Настоящий приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места», но не ранее 28 октября 2021 года (с указанной даты максимально допустимый размер машино-места не ограничивается).

2. Проект Федерального закона № 1246345-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предлагается устранить правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки, определяя, что дом блокированной застройки является видом жилого дома.

Соответствующие изменения вносятся, в частности, в Жилищный кодекс РФ, в Градостроительный кодекс РФ, в Земельный кодекс РФ, а также в ряд федеральных законов.

Согласно пояснительной записке законопроектом снимается вопрос включения жилых домов блокированной застройки в региональную программу по проведению капитального ремонта, поскольку в соответствии с жилищным законодательством жилые дома не подлежат включению в нее.

Переходными положениями законопроекта предусмотрено, что блок (жилой дом), соответствующий признакам дома блокированной застройки, введенный в эксплуатацию на день вступления в силу законопроекта, будет признаваться домом блокированной застройки.

Вступление в силу вносимых изменений предполагается с 1 марта 2022 г.

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

1. Москва присоединилась к проекту «Электронная ипотека за один день».

В Управлении Росреестра по Москве состоялась встреча с представителями банковского сообщества, посвященная запуску в столичном регионе проекта «Электронная ипотека за один день». В ней приняли участие начальник Управления стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра Сергей Белокопытов, руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов, а также представители кредитных организаций.

Проект «Электронная ипотека за один день» запущен Росреестром в 2020 году в рамках организованной работы по переводу рынка ипотеки в электронный вид. Изначально он стартовал в четырех пилотных регионах. Сегодня с учетом подключения Москвы проект реализуется уже на территории 75 субъектов Российской Федерации. До конца 2021 года услуга будет доступна во всех 85 субъектах страны.

«Росреестр в интересах граждан и участников рынка работает над повышением качества предоставления услуг, перехода на электронный формат взаимодействия. Запуск проекта в столице особенно актуален, поскольку Москва – один из лидеров по количеству сделок на рынке жилой недвижимости. За первое полугодие 2021 года здесь впервые зарегистрировали свыше 60 тыс. ипотечных сделок – это абсолютный максимум за последние годы. Реализация проекта совместно с банковским сообществом позволит гражданам быстро и удобно регистрировать права собственности на жилые помещения», - сообщила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова.

Она отметила, что по сравнению с началом 2020 года количество заявлений на учетно-регистрационные действия в электронном виде увеличилось в 2 раза до 39% в июле 2021 года, по ипотеке – более чем в пять раз (50%), по заявлениям на регистрацию ДДУ – в три раза (55%). В рамках комплексной работы по повышению качества оказания услуг и модернизации сервисов планируется до конца 2021 года достигнуть доли электронной ипотеки в 60%, а срок регистрации электронной ипотеки сократить до одного дня.

В настоящее время сформирован единый стандарт взаимодействия Росреестра с банковским сообществом, что существенно оптимизирует все этапы подачи и оформления документов в электронном виде.

«В рамках цифровой трансформации ведомства между Управлением и финансовыми организациями налажен выверенный алгоритм взаимодействия, который позволяет в кратчайшие сроки зарегистрировать право собственности по ипотеке, — сообщил руководитель Управления Росреестра по Москве Игорь Майданов, — На начальном этапе

осуществление проекта предполагается для электронных ипотечных сделок с физическими лицами в отношении квартир».

Ранее предоставление услуги занимало семь рабочих дней, если заявление было подано через МФЦ.

2. С 1 сентября 2021 года вступает в силу закон о «гаражной амнистии».

С 1 сентября 2021 года вступает в силу Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который был принят в целях урегулирования вопросов приобретения гражданами прав на гаражи и земельные участки, на которых они расположены («гаражная амнистия»).

Документ, разработанный при участии Росреестра, позволит гражданам в упрощенном порядке оформить права на объекты гаражного назначения и земельные участки, на которых они расположены. По предварительным оценкам, закон затронет порядка 3,5 млн россиян (именно столько незарегистрированных гаражей числится на территории страны по данным Единого государственного реестра недвижимости), но данный показатель может быть гораздо выше. Ранее Росреестр разъяснил, как будет работать «гаражная амнистия».

«Росреестр полностью готов к началу реализации закона. Совместно с органами власти субъектов и муниципалитетами отработана процедура «гаражной амнистии», в каждом регионе утверждена «дорожная карта» по оформлению гаражей. По всей стране проведена инвентаризация существующих гаражей, налажено взаимодействие с гаражными кооперативами. Создана простая и понятная методичка для граждан. Будем обеспечивать реализацию закона на местах, окажем максимальное содействие гражданам», - сообщил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

В частности, согласно изданному приказу Росреестра, территориальные органы ведомства и филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» будут консультировать граждан по вопросам оформления гаражей, а также обеспечат взаимодействие с кадастровыми инженерами для своевременной и качественной подготовки документов.

Кто сможет воспользоваться законом?

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30 декабря 2004 года). Речь идет об объектах капитального строительства, в том числе о тех, которые находятся в гаражно-строительных кооперативах. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной.

Не попадают под «гаражную амнистию» самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

Воспользоваться «гаражной амнистией» смогут граждане - владельцы гаражей, возведенных до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ; их наследники; граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, по соглашению у лица, подпадающего под «гаражную амнистию».

Методичка для граждан: «гаражная амнистия» за 8 шагов

В методических рекомендациях подробно рассказывается, как воспользоваться «гаражной амнистией», составлены полезные советы для граждан. Разъясняется, на какие конкретно случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы. Например, это могут быть длительное добросовестное использование, ранее полученное решение о распределении гаража, документы технической инвентаризации и другое.

При этом если у гражданина нет указанных в рекомендациях документов, это не означает, что он не сможет оформить гараж. Региональные органы власти наделены полномочиями по определению дополнительного перечня документов, на основании которых человек может зарегистрировать гараж по «гаражной амнистии». Кроме того, в поисках документов граждане могут обратиться в местное БТИ.

Граждане должны иметь в виду, что если земельный участок под гаражом не стоит на кадастровом учете, его будет необходимо образовать. В методичке рассказывается, как подготовить схему расположения границ участка под гаражом и получить от уполномоченного органа решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка. Отдельно расписана процедура взаимодействия владельца гаража с кадастровым инженером, который должен подготовить межевой план земельного участка и технический план гаража.

Так как кадастровый инженер является участником рыночных отношений, граждане должны заключить с ним договор подряда, где будет предусмотрена цена и сроки выполнения работ. Никаких платежей в пользу государства закон не предполагает.

Решение о бесплатном предоставлении земельного участка под гаражом в собственность принимает уполномоченный орган публичной власти, как правило, это муниципалитет. Такое решение принимается после того, как участок под гаражом будет образован и поставлен на кадастровый учет.

Госпошлину за оформление гаража платить не нужно

В целях сокращения финансовой нагрузки на граждан законом предусматривается, что за государственную регистрацию права собственности на гараж и земельный участок под ним не нужно будет платить госпошлину, поскольку соответствующее заявление в Росреестр будет подавать администрация от имени гражданина. После проведения регистрационных действий она вручит владельцу выписки из ЕГРН, подтверждающие оформление прав на гараж и землю.

Учитывая социальную направленность закона, Росреестр совместно с регионами и профессиональным сообществом проработал вопрос субсидирования затрат на проведение кадастровых работ для «гаражной амнистии», чтобы максимально сократить затраты граждан. Так, законом закреплено право региональных органов власти и муниципалитетов обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков под ними. Особенности реализации «гаражной амнистии» в своих субъектах, в том числе проведение комплексных кадастровых работ на территории своего муниципалитета, граждане могут уточнить в местной администрации.

Кроме того, в ряде регионов сегодня установлены предельные максимальные цены кадастровых работ в рамках гаражной амнистии - например, в республиках Адыгея, Коми и Мордовия, Астраханской, Владимирской, Смоленской и Тульской областях, Ненецком автономном округе. Они варьируются от 1 тыс. до 5,5 тыс. рублей. Перечень таких субъектов в ближайшее время может расшириться - Росреестр направил письмо в адрес глав субъектов РФ с просьбой ограничить стоимость кадастровых работ при реализации гаражной амнистии и изыскать средства для оплаты кадастровых работ для льготных категорий граждан.

3. Росреестр и ВТБ усовершенствовали процедуру рефинансирования ипотеки.

Росреестр и банк ВТБ на полях Восточного экономического форума договорились о взаимодействии в области совершенствования процедуры рефинансирования ипотеки - сделка будет зарегистрирована в электронном виде посредством информационного взаимодействия между Росреестром и банком. Этот результат достигнут в развитие соглашения, подписанного между Росреестром и ВТБ в июне 2021 года на полях ПМЭФ.

Заемщикам, которые хотят перевести свою ипотеку из другого банка, теперь достаточно оформить заявку на новый кредит на сайте ВТБ и сразу планировать сделку в отделении. Там клиенту выдают электронную подпись для оформления всех документов и регистрации залога в Росреестре. Сервис доступен во всех регионах присутствия ВТБ.

«Приоритет работы Росреестра - повышение качества предоставления услуг для людей. Благодаря механизму по переводу рынка ипотеки в цифровой формат количество таких сделок увеличилось до 50%, что в 5 раз выше показателя на начало 2020 года. До конца года планируем довести этот показатель до 60%. Благодаря взаимодействию с банком ВТБ мы предоставили гражданам новый инструмент по рефинансированию ипотечных кредитов. Это обеспечит удобство и технологичность в ходе совершения таких операций и позитивно скажется на обороте рынка недвижимости в стране», - сообщила заместитель руководителя Росреестра Елена Мартынова.

Как заявил зампред банка Анатолий Печатников, до конца года ВТБ намерен разработать и запустить механизм полностью цифрового рефинансирования ипотеки.

«ВТБ является лидером рынка рефинансирования в России и всегда готов предложить новым заемщикам первоклассные условия для перевода их ипотечных кредитов в наш банк. Зачастую стоп-фактором при планировании таких сделок является их сложность, связанная со сбором документов и многократными поездками в офис. Наша задача – упростить этот процесс, поэтому совместно с Росреестром мы первыми в стране теперь будем проводить его всего за один визит в банк, а уже до конца года хотим сделать полностью цифровым. Совсем скоро рефинансирование ипотеки в России будет не сложнее оформления кредитной карты», - подчеркнул Анатолий Печатников.

Получив одобрение на новую ипотеку, клиент должен будет обратиться в банк, кредит которого он рефинансирует, для снятия обременения с объекта залога. После этого сотрудник ВТБ сам направит документы на регистрацию в Росреестр, и заемщик получит электронный пакет всех документов.

4. Рубрика «вопрос – ответ»: как оформить сделку купли-продажи квартиры?

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

Этот материал будет полезен тем, кто планирует продать или купить квартиру. Какие документы собрать, какую информацию проверить, какие юридические нюансы учесть – всё это поможет в успешном оформлении сделки.

Что делать, если вы продавец

Продажа квартиры начинается с подготовки пакета документов. Лучше этим заняться заранее, так как процедура займет определенное время.

Первым делом советуем воспользоваться сервисом «Жизненные ситуации» на сайте Росреестра, который предусматривает большое количество различных вариантов оформления недвижимого имущества. С помощью интерактивного анкетирования сервис вам подскажет, какой перечень документов необходим конкретно в вашей ситуации, и обозначит порядок действий.

Рекомендуем обратить внимание на следующие моменты:

- Если вы не можете присутствовать на сделке, вам заранее необходимо оформить нотариальную доверенность на продажу квартиры, а также на представление документов в Росреестр на государственную регистрацию.

- Если среди собственников продаваемой квартиры есть лица, находящиеся под опекой и попечительством (например, несовершеннолетние граждане, совершеннолетние недееспособные граждане, граждане,

признанные ограниченно дееспособными), нужно запросить разрешение органов опеки и попечительства на заключение договора купли-продажи.

- Если в продаваемой квартире кто-то прописан, стоит заранее урегулировать с покупателем вопрос о сроках снятия с регистрационного учета. Это можно сделать на портале Госуслуг, или обратившись в МФЦ. После этого там же необходимо заказать выписку из домовой книги - она позволит потенциальному покупателю убедиться, что на жилплощади никто не прописан. Срок давности выписки должен быть не более 30 календарных дней.

- Если квартира была приобретена в браке, она является совместно нажитым имуществом. В этом случае требуется нотариально удостоверенное согласие супруга на продажу квартиры.

Что делать, если вы покупатель

Изначально необходимо убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником. Для этого следует попросить продавца предоставить или самому получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Важно! Попросите продавца предоставить правоустанавливающий документ, подтверждающий основание приобретения (получения) квартиры в собственность (договор купли-продажи, по которому ранее квартира приобреталась, договор дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.). Это поможет вам дополнительно удостовериться, что продавец владеет квартирой на законных основаниях.

Кроме того, вы самостоятельно можете заказать или попросить продавца представить выписку из ЕГРН о переходе прав, которая позволит проследить историю всех операций с объектом недвижимости - как часто менялись собственники квартиры и какие сделки с ней совершались ранее.

Заказать и получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

Стоит проверить, есть ли у продавца задолженность по коммунальным платежам, а также его семейный статус. В случае если на момент приобретения недвижимости продавец состоял в браке, требуйте согласие супруга (см. выше). При этом необходимо учитывать, что непредставление согласия супруга продавца на продажу квартиры не будет являться основанием для отказа в государственной регистрации прав на эту квартиру, вопрос о наличии или отсутствии такого согласия государственным регистратором прав не выясняется. Однако, если такое согласие не будет представлено на государственную регистрацию прав вместе с договором купли-продажи, в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) будет внесена отметка, что сделка совершена без необходимого в силу закона согласия супруга. Исключение из ЕГРН такой отметки законодательством не предусмотрено.

Проверьте информацию, кто зарегистрирован в квартире. Справку об отсутствии задолженности по платежам услуг ЖКХ по форме ЕИРЦ-22 можно заказать в МФЦ, ТСЖ, в Управляющей компании или на портале Госуслуг. Если для вас это важно, настаивайте, чтобы жильцы были выписаны до совершения сделки. Это избавит вас от непредвиденных ситуаций и возможных конфликтов, в том числе от обращения в суд.

Также важно проверить, была ли в квартире перепланировка. Для этого запросите у продавца технический паспорт. Важно, чтобы все изменения в квартире были узаконены. В обратном случае после покупки квартиры вам придется это делать самостоятельно.

В случае если квартира приобретается с использованием кредитных средств, для оформления договора купли-продажи вам понадобится кредитный договор.

Кроме того, для составления договора купли-продажи (а также для представления (предъявления) на государственную регистрацию) потребуются в том числе следующие документы:

- документы, удостоверяющие личность сторон договора купли-продажи (их представителей);
- свидетельство о рождении ребенка, если среди собственников – несовершеннолетний.

Важно! В случаях, установленных законом, договор купли-продажи квартиры требует обязательного нотариального удостоверения (например, если ее продавцом (одним из продавцов) является малолетний (не достигший 14 лет) гражданин, недееспособный гражданин, гражданин, находящийся под опекой; если супруги, приобретая в долевую собственность квартиру, заключают договор купли-продажи, содержащий элементы брачного договора).

Куда обращаться для осуществления регистрационных действий

Регистрация перехода прав и прав собственности осуществляется в соответствии с федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Документы на регистрацию права собственности можно подать:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ или офисы Федеральной кадастровой палаты Росреестра;
- в электронном виде (если у вас есть усиленная квалифицированная электронная подпись) через личный кабинет на официальном сайте Росреестра;
- дистанционно, заказав выездное обслуживание через сайт Федеральной кадастровой палаты Росреестра («Выездное обслуживание»);
- через нотариуса по личной инициативе участников сделки купли-продажи или по требованиям законодательства.

За государственную регистрацию права собственности на квартиру покупателем уплачивается государственная пошлина (для физических лиц – 2 тыс. руб.). При этом представление документа о ее уплате вместе с

заявлением о государственной регистрации прав (и иными документами, необходимыми для регистрации) не требуется. Документ об уплате государственной пошлины можно представить по собственной инициативе.

Если квартира приобретается в кредит, то регистрируется ипотека в силу закона с одновременной регистрацией права собственности на квартиру. Для этого покупателем (залогодателем) или лицом, в пользу которого будет зарегистрирована ипотека (залогодержателем, например, продавцом, представителем банка и т.д.) предоставляется заявление о регистрации ипотеки в силу закона. Госпошлина за регистрацию ипотеки не взимается.

Важно! В настоящее время в 75 регионах России Росреестр совместно с кредитными организациями реализует проект «Электронная ипотека за 1 день». В рамках проекта граждане могут оформить ипотеку за сутки, при этом документы на регистрацию в Росреестр банк подаёт самостоятельно в рамках электронного взаимодействия.

После завершения регистрационных действий покупатель получает в том числе выписку из ЕГРН, где содержится информация о его зарегистрированном праве собственности на квартиру.

5. Росреестр: в 2023 году появится новый вид выписки из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав.

С 1 января 2023 года будет введен новый вид выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости. Это следует из проекта приказа Росреестра, разработанного в целях реализации федерального закона от 30.04.2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С помощью новой выписки можно будет получить информацию по таким установленным в пользу отдельного лица ограничениям прав, как ипотека, аренда, рента и сервитут.

«Раньше информация об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости являлась составной частью выписки из ЕГРН об объекте недвижимости или выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, и посмотреть эти сведения можно было только применительно к конкретному объекту недвижимости. С учетом потребности граждан и профессиональных участников рынка мы решили ввести отдельный вид выписки, из которой можно будет узнать обобщенную информацию об ограничениях прав и (или) обременениях на все объекты недвижимости, установленных в пользу конкретного лица», - сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий.

Как считает президент Российской гильдии риелторов, член общественного совета при Росреестре **Игорь Горский**, введение нового вида выписки из ЕГРН направлено на повышение прозрачности рынка недвижимости.

«Новая выписка позволит гражданам и участникам рынка получать максимально объективную информацию об обременениях объекта недвижимости, что ускорит принятие решений по сделкам и в целом повлияет на оборот рынка недвижимости. Это результат социально-ориентированной работы Росреестра, который совершенствует качество своих услуг и предлагает для граждан и участников рынка новые удобные инструменты», - сказал эксперт.

Данная информация отнесена к сведениям ограниченного доступа, в связи с этим запросить такой вид выписки смогут только сами правообладатели и лица, определенные в статье 62 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, согласно проекту приказа, с 1 февраля 2022 года в общедоступную выписку из ЕГРН будут включаться сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.

6. Комплексные кадастровые работы для дачников: почему это выгодно и как их провести?

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

Комплексные кадастровые работы (ККР) впервые стали проводиться в России с 2015 года и сразу завоевали популярность как один из самых удобных и эффективных инструментов для уточнения границ земельных участков и исправления кадастровых ошибок.

Если раньше заказывать проведение ККР имели право только органы местного самоуправления, а также Москва, Санкт-Петербург и Севастополь за счёт бюджетных средств, то с 23 марта 2021 года такая возможность появилась у граждан и юридических лиц, управляющих территорией (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, инициативная группа из членов СНТ). Благодаря вступившему в силу Федеральному закону № 445-ФЗ, они получили право проводить ККР за свой счет.

В этом материале подробно расскажем, что делать дачникам и членам товариществ, решившим провести ККР за свой счет, и почему ККР выгоднее, чем обычные кадастровые работы.

Чем ККР отличаются от обычных кадастровых работ?

ККР в отличие от обычных кадастровых работ проводятся в отношении не одного земельного участка, а одновременно в отношении всех участков,

расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, коттеджные поселки, территории товарищества собственников недвижимости).

В результате выполнения ККР разрабатывается единая карта-план территории. В ней отображаются уточненные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах конкретной территории. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Правообладатели садовых и огородных земельных участков могли и раньше сложиться, чтобы провести обычные кадастровые работы в отношении своих земельных участков и расположенных на них построек, однако в таком случае оформлять акты согласования границ приходилось по каждому уточняемому участку. При этом каждый собственник должен был самостоятельно обращаться в орган регистрации прав. В результате вся процедура становилась длительнее и дороже.

Кроме того, в указанном случае в ЕГРН не могли быть внесены сведения о контурах зданий и сооружений. Для этих целей требовалось заключение отдельных договоров подряда на выполнение кадастровых работ для подготовки технических планов зданий и сооружений.

Комплексные кадастровые работы имеют следующие преимущества:

- Они дешевле, чем кадастровые работы, выполняемые в индивидуальном порядке (средняя стоимость ККР в пересчете на один объект - около 1,2 тыс. рублей, при этом средняя стоимость выполнения обычных кадастровых работ в среднем составляет 10 тыс. рублей за объект). Таким образом, ККР позволяют сэкономить и обойтись одной процедурой для внесения сведений в ЕГРН сразу по целому массиву земельных участков.
- Проведение комплексных кадастровых работ позволяет сократить количество земельных споров, устранить имеющиеся ошибки. Снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков. При этом согласованием местоположения границ занимается специальная согласительная комиссия, что избавляет собственников делать это в индивидуальном порядке.
- В рамках ККР определяется местоположение контуров зданий и сооружений (появляется возможность одновременно устранить имеющиеся ошибки и осуществить «привязку» зданий и сооружений к земельным участкам).

Как выполнить ККР: порядок действий

Перед тем, как что-либо предпринимать, следует обязательно уточнить в органе местного самоуправления, планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на вашей территории за счет бюджетных средств. Для этого нужно направить соответствующий запрос. Если вам

ответят, что такие работы уже запланированы, заказывать их в частном порядке не нужно. Организацией таких ККР займутся региональные органы власти.

Если же выяснится, что ККР на вашей территории не запланированы, можно действовать:

1. Нужно выбрать кадастрового инженера и заключить с ним договор подряда на выполнение именно комплексных кадастровых работ. При этом такой договор может быть заключен как со стороны юридического лица (к примеру, садового товарищества или гаражного кооператива), или инициативной группы лиц, заручившейся согласием на выполнение таких работ от правообладателей недвижимости. Заказчики работ в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора подряда должны проинформировать о их начале. Для этого в границах конкретной территории размещаются сообщения на информационных щитах.

2. Кадастровый инженер проводит необходимые замеры, разрабатывает карту-план территории и предоставляет его заказчикам;

3. Заказчики ККР (или уполномоченное ими лицо) направляют документ в согласительную комиссию, которая на заседании должна согласовать местоположение границ земельных участков, обозначенных в карте-плане территории.

Согласительная комиссия формируется в течение 20 рабочих дней со дня заключения договора-подряда на выполнение комплексных кадастровых работ или со дня получения извещения о их начале. В её состав включаются представители региональных органов власти, муниципалитетов, а также заказчики комплексных кадастровых работ или их представитель.

ВАЖНО! На заседании согласительной комиссии заказчики работ или их представитель могут представить свои возражения, если они не согласны с результатами определения местоположения границ.

Решение о согласовании принимается, если со стороны заинтересованных лиц не поступило возражений или есть вступившее в силу решение суда об установлении местоположения границ. Если же со стороны заказчиков ККР имеются возражения, тогда местоположение границ признается спорным. В этом случае разрешить такой спор возможно только в судебном порядке.

4. Согласительная комиссия направляет окончательную редакцию карты-плана территории в уполномоченный орган, который должен её утвердить. Таким уполномоченным органом является орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо орган исполнительной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя (если ККР выполнялись на их территории).

Не позднее чем через три рабочих дня с момента утверждения уполномоченный орган направляет карту-план территории в Росреестр.

ВАЖНО! В результате проведения ККР при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь может измениться. Если площадь участка уменьшилась более чем на 10%, такие сведения включаются в карту-план территории только с письменного согласия правообладателя с результатами комплексных кадастровых работ.

5. Росреестр рассматривает карту-плана территории и в случае отсутствия замечаний вносит необходимые сведения в ЕГРН. Орган регистрации прав обязательно уведомляет заказчиков работ и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщает перечень объектов недвижимости, в отношении которых был осуществлен кадастровый учет.

7. Больше половины всех новостроек в Новосибирске регистрируется в электронном виде.

Удобство, простота, скорость – это, пожалуй, три главных преимущества для подачи документов в электронном виде.

Единственное условие – наличие у заявителей усиленной квалифицированной электронной подписи.

Для граждан при электронной регистрации размер государственной пошлины снижается до 30%, сроки, в которые рассматриваются электронные обращения, сокращены до одного-четырёх рабочих дней.

Среди новосибирцев популярностью пользуются электронные ипотеки: свыше половины всех ипотек в регионе регистрируется электронно. Рост за год составил 40%. На сегодняшний день 70% договоров участия в долевом строительстве предоставляется для регистрации в онлайн-режиме.

Ежемесячно более 900 договоров долевого участия, поданных в электронном виде, регистрируются в рамках заключенных с застройщиками и кредитными организациями пилотных проектов «Регистрация за 1 рабочий день», «Регистрация за 100 минут».

8. В Новосибирском росреестре начинает действие «горячая» телефонная линия по вопросам гаражной амнистии.

С 1 сентября 2021 по 31 октября 2021 Управление открывает «горячую» телефонную линию по вопросам оформления прав граждан на гаражи и земельные участки по «гаражной амнистии».

Напоминаем, что «гаражная амнистия» продлится с 1 сентября 2021 по 1 сентября 2026.

В рамках «горячей» телефонной линии специалисты Управления проведут консультации для владельцев гаражей по следующим вопросам:

- какие гаражи подпадают под «гаражную» амнистию?
- какие документы необходимо собрать для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав?
- куда необходимо обращаться для оформления документов?

Звонки будут приниматься с 9 до 12 и с 14 до 16 часов по телефону: 8 (383) 330-14-23.

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

30 августа 2021 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам регистрации прав на основании соглашения об определении долей в праве общей собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, и регистрации ипотеки в силу закона.

На вопросы жителей Новосибирской области ответил начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 1 Хохлов Яков Николаевич. Публикуем ответы на самые популярные вопросы, поступившие в ходе «горячей» линии.

Квартира в Новосибирской области приобретена за счет средств материнского капитала. Личные средства не покупку квартиры не использовались. По соглашению об определении долей супругам и двум детям выделяется доля по ¼ каждому. Требуется ли нотариальное удостоверение такого соглашения?

Если квартира приобретена исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала и каждому из супругов и детей, то есть каждому члену семьи выделяется доля в праве, то соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на квартиру может быть заключено в простой письменной форме. Обязательному нотариальному удостоверению такое соглашение не подлежит.

Супруги купили жилой дом за счет кредита и средств материнского капитала. Выделили доли в праве на дом детям и каждому из супругов по 1/4. Почему в данном случае требуется нотариальное удостоверение соглашения об определении долей?

Законным режимом имущества супругов является режим совместной собственности. Режим совместной собственности может быть изменен брачным договором, который подлежит нотариальному удостоверению.

Поскольку для покупки жилого дома использовались кредитные средства, то есть совместные средства супругов, а по условиям соглашения каждому из супругов выделяется индивидуальная доля, то в части изменения режим совместной собственности такое соглашение содержит элементы брачного договора. Соответственно, соглашение должно быть нотариально удостоверено.

Купил гараж за счет личных средств в рассрочку на год. Вместе с продавцом сдали документы на регистрацию. Регистратор сообщил, что необходимо подать заявление о регистрации ипотеки в силу закона. Почему возникает ипотека, если я не брал кредит на покупку гаража?

Ипотека в силу закона возникает в случаях, прямо предусмотренных законом. В пункте 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что товар, проданный в кредит, находится в залоге у продавца до полного расчета.

Поэтому в Вашем случае возникает ипотека в силу закона, о регистрации которой Вам или продавцу необходимо подать заявление.

Купили с супругом квартиру за счет совместных средств, кредит не брали. По условиям договора полный расчет с продавцом произведем через 3 года. Можно ли не регистрировать ипотеку в силу закона в данном случае?

По общему правилу, в указанном Вами случае возникает ипотека в силу закона, которая подлежит государственной регистрации.

Однако по соглашению сторон договор купли-продажи может содержать условие о том, что квартира до полного расчета не будет находиться в залоге у продавца (ипотека в силу закона не возникает).

В таком случае право собственности будет зарегистрировано без ипотеки в силу закона.

10. По вопросам граждан: как получить копии правоустанавливающих документов?

В Управлении Росреестра по Новосибирской области функционирует «горячая» телефонная линия по вопросам в сфере регистрации прав – 8 (383) 236-01-38.

Одной из наиболее распространенных тем, интересующих граждан, является порядок получения копий документов, на основании которых в ЕГРН внесены сведения о правах на объект недвижимости.

На вопросы заинтересованных лиц отвечают специалисты отдела государственной регистрации недвижимости № 5.

Кто может получить копии таких документов?

Копии правоустанавливающих документов, содержащихся в ЕГРН, в соответствии с действующим законодательством являются сведениями ограниченного доступа. Поэтому их может получить только определенный круг лиц. Ими являются:

- собственник (его законный представитель);
- залогодержатель;
- наследник правообладателя объекта недвижимости.

Как подать запрос на предоставление копий правоустанавливающих документов?

Соответствующий запрос можно подать:

- при личном обращении в МФЦ в виде бумажного документа;
- в виде бумажного документа путем его отправки по почте в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области, расположенного по адресу: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. 167, кабинет 703;

- в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальных сайтах Росреестра и Кадастровой палаты;

При личном обращении заявителю необходимо предъявить документ, удостоверяющий его личность, а также документ, подтверждающий полномочия представителя в случае обращения такового.

Обращаем внимание, что при направлении запроса по почте такой запрос должен быть нотариально удостоверен, а также к нему необходимо приложить копию документа, удостоверяющего личность.

Какими способами можно получить копии документов?

Способ получения документов указывается при составлении запроса.

Так, копия договора или иного документа может быть предоставлена заявителю:

- в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении в филиал МФЦ, где был подан запрос;
- посредством почтового отправления на адрес, указанный в запросе;
- по адресу электронной почты в виде электронного документа или ссылки на такой документ, размещенной на официальном сайте Росреестра или Кадастровой палаты.

Является ли данная услуга платной?

За выдачу сведений из ЕГРН в виде копий договоров и иных документов, которые выражают содержание сделок, взимается плата в соответствии с действующим законодательством, и составляет:

- при подаче запроса на бумажном носителе (в том числе при направлении такого запроса по почте) для физических лиц – 340 рублей, для юридических лиц – 1080 рублей;
- при подаче запроса в электронной форме для физических лиц – 170 рублей, для юридических лиц – 450 рублей.

11. Новосибирский росреестр разъясняет: как получить документы фонда данных землеустройства.

В Управлении Росреестра по Новосибирской области в рамках профилактических мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции сохраняется дистанционный порядок работы с населением, при этом государственная услуга «Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» по-прежнему остается одной из востребованных.

За документами фонда данных землеустройства обращаются граждане, юридические лица и органы власти. Всего в фонде хранится более 240 тысяч документов.

В первом полугодии 2021 года в Новосибирский Росреестр поступило 731 заявление о предоставлении документов фонда данных землеустройства, по которым выдано 20166 документов. Это выше показателя аналогичного периода прошлого года на 40%.

В этом году чаще всего за документами фонда данных землеустройства обращаются физические лица (77 %). Для оформления наследственных прав,

урегулировании споров с соседями. При уточнении местоположения границ своего земельного участка они запрашивают землеустроительные дела по описанию границ земельных участков, генеральные планы садоводческих товариществ, дела по отводу земель предприятиям и организациям для организации садоводческих товариществ.

От органов государственной власти, органов местного самоуправления, судебных и правоохранительных органов поступило 17 % заявлений. Фонд данных землеустройства является источником информации при осуществлении деятельности по планировке территорий муниципальных образований и населенных пунктов, при принятии решений о предоставлении земельных участков. В судебных и правоохранительных органах с помощью таких документов часто разрешаются споры между соседями о границах земельных участков.

От профессиональных работников сферы недвижимости – кадастровых инженеров и землеустроителей поступило 6 % заявлений. Кадастровые инженеры и юридические лица, запрашивают в основном, картографические материалы, проекты перераспределения земель сельскохозяйственных предприятий, почвенные карты, материалы инвентаризации земель, которые они используют при проведении кадастровых и землеустроительных работ.

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.

Обращаем внимание, что в период действия ограничительных мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции до 30.09.2021 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.

Телефон специалистов для консультаций: 216-39-94.