



Оформить права на квартиру в новостройке станет проще

С 1 июля 2019 года в России начинает действовать правило обязательного использования эскроу-счетов: переход от долевого финансирования строительства к проектному обусловлен необходимостью минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. По мнению экспертов Федеральной Кадастровой палаты, новая инвестиционная модель упростит гражданам задачу по оформлению собственности в новостройке.

Согласно новым правилам, покупатели квартир больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на сберегательных счетах эскроу. Застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита. Доступ к эскроу-счетам застройщик получает только после того, как представит банку разрешение на ввод дома в эксплуатацию и подтверждение регистрации прав собственности как минимум одного объекта долевого строительства (п. 6 ст. 15. 5, Федеральный закон № 214-ФЗ). Таким образом, финансовым гарантом дольщиков выступает банк, а для застройщика создаются условия, в которых своевременная сдача объекта и проведение процедуры кадастрового учета становятся важными составляющими успешного завершения проекта.

«До настоящего времени проблемы дольщиков не ограничивались серьезными финансовыми рисками. Часто, даже после получения ключей, собственники помещений многоквартирного дома не могли зарегистрировать права на квартиру. Происходило это из-за того, что необходимая для регистрации процедура кадастрового учета по той или иной причине затягивалась, а единственными лицами, заинтересованными в решении вопроса, оказывались сами собственники», - говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Росреестра Надежда Лещенко.

Обеспечить кадастровый учет многоквартирного дома обязан орган власти, уполномоченный выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения госорган должен направить в орган регистрации прав заявление о проведении кадастрового учета с приложением необходимых документов.

Далее в течение пяти рабочих дней с даты поступления заявления специалисты вносят в ЕГРН сведения обо всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома, общедомовом имуществе, машино-местах, вспомогательных помещениях. При наличии в техническом плане ошибок на их исправление отводится до трех месяцев, проведение кадастрового учета на это время приостанавливается.

Действующий закон не обязывает застройщика участвовать в постановке объекта на кадастровый учет: обязательства застройщика перед жильцами заканчиваются подписанием акта приема-передачи квартиры. *«Благодаря новой инвестиционной схеме застройщик разделит интересы жильцов: только проведя кадастровый учет и запустив процедуру регистрации квартир в собственность, он сможет получить от банка средства дольщиков, – поясняет Надежда Лещенко.*

Подать заявление и документы на регистрацию прав собственности можно в офисе МФЦ, на сайте Росреестра или портале госуслуг. Не позднее чем через семь рабочих дней заявитель станет полноправным владельцем недвижимости. *«Состав пакета документов зависит от условий приобретения недвижимости. Имеет значение, использовались ли кредит или ипотека, привлекалось ли доверенное лицо, есть ли среди владельцев квартиры несовершеннолетние, – поясняет Надежда Лещенко. – При этом обязательно надо представить договор долевого участия и акт приема-передачи».*

Согласно Постановлению Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, застройщик может привлекать средства дольщиков по старой схеме, если его проект завершен на 30% и не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений, включая машино-места, будет продано без использования эскроу-счетов. Готовность объекта может составлять 15%, если строительство ведется в рамках развития застроенной территории, комплексного освоения территории или по договорам с органами власти, предусматривающим передачу объектов социальной или инженерной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность либо снос ветхого и аварийного жилья.

«В то же время закон предусматривает возможность заключать договоры долевого участия без использования эскроу-счетов и после 1 июля 2019 года – для девелоперов, чьи проекты частично завершены. Данное отступление позволит сделать переход к новой инвестиционной модели более плавным, чтобы российский строительный бизнес продолжал развиваться без потрясений», – отмечает эксперт.

Если застройщик включен в перечень системообразующих российских организаций и получил разрешения на строительство многоквартирных

домов общей площадью не менее 4 млнм² на территории 4 субъектов РФ, строительная готовность объекта может составлять 6%. Такая же планка установлена для застройщиков, взявших на себя обязательства по завершению долевого долгостроя вместо компаний-банкротов. Постановление также предусматривает право регионов устанавливать собственные критерии и случаи их применения, при условии предоставления финансовых гарантий завершения строительства, которое велось без использования эскроу-счетов.



Подтвердить права на наследство станет проще

5 июля 2019 года вступил в силу приказ Минэкономразвития, который упрощает порядок нотариального ведения наследственных дел. Согласно приказу, нотариусы получают возможность напрямую запрашивать сведения из ЕГРН о документах-основаниях регистрации вещного права наследодателя. Расширение перечня предоставляемых нотариусу сведений из госреестра Кадастровой палатой позволит упростить процесс оформления наследства для граждан.

При открытии наследственного дела для удостоверения прав на недвижимое имущество требуется представить нотариусу документы, на основании которых зарегистрировано вещное право. Теперь нотариус по запросу может получить сведения о документах, на основании которых зарегистрировано право наследодателя. Ранее такие сведения предоставлялись только по запросу правообладателя, его законного представителя или доверенного лица. Нотариус не имел возможности запрашивать эту информацию из ЕГРН самостоятельно.

Приказ Минэкономразвития [от 20.03.2019 № 144](#) наделил нотариуса правом заверять и направлять в Федеральную кадастровую палату запрос о получении сведений из ЕГРН о документах-основаниях осуществления государственной регистрации вещного права.

«Расширение перечня сведений, которые нотариус вправе самостоятельно запрашивать из ЕГРН, позволяет урегулировать вопрос получения документов, необходимых для ведения наследственных дел, без посредничества наследников. Нотариус может запросить данные в бумажном или электронном виде, самостоятельно подписав запрос. Таким образом, при оформлении наследства гражданам станет проще получить нотариальное удостоверение имущественных прав», - сказала заместитель директора Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова.

**Сделки с недвижимостью в долевой собственности не будут
требовать нотариального удостоверения с 31 июля**

В России упрощена процедура купли-продажи недвижимости

С 31 июля 2019 года вступают в силу [изменения](#) в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые исключают норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности. Федеральная кадастровая палата разъяснила изменения процедур проведения сделок.

Согласно действующему законодательству, если участвующая в сделке недвижимость принадлежит одному собственнику, удостоверение нотариуса для покупки, продажи или ипотеки не требуется. Но если правами на объект обладают сразу несколько человек, то сделки с общим имуществом подлежат нотариальному удостоверению. Такое правило было установлено в 2016 году Федеральным законом № 172-ФЗ и до настоящего времени распространялось на все виды сделок с недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности. Новый закон № 76-ФЗ упрощает процедуру оформления сделок для участников долевой собственности. Так, с 31 июля 2019 года

нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно со всеми собственниками.

Другими словами, договор купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми долевыми собственниками недвижимости без исключения. *«Благодаря нововведению, граждане получают право решать, требуется ли им заверять общую сделку с долями нотариально. Ведь зачастую совладельцами квартиры, дома, гаража или земельного участка являются близкие родственники, которым просто ни к чему подтверждать законность сделки друг с другом»*, - говорит эксперт **Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**.

Отмена обязательного нотариального сбора для сособственников, участвующих в одной сделке, позволит значительно снизить финансовую нагрузку на граждан и сделать процесс оборота недвижимости, находящейся в общей долевой собственности, более простым и доступным. При этом по желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса.

Нотариальное удостоверение обеспечивает участникам сделки доказательную базу, необходимую для защиты своих прав и интересов в случае судебных разбирательств. Поэтому если хотя бы один долевой собственник откажется принимать участие в сделке, остальным придется обратиться к нотариусу за надлежащим оформлением договора. Предоставление дополнительных гарантий легитимности договора вместе с тем сказывается на общей стоимости сделки. Так, для удостоверения договора требуется оплатить не только нотариальные услуги, но также 0,5 % стоимости недвижимого имущества, согласно [тарифам](#), установленным Законодательством Российской Федерации о нотариате.

Порядок предоставления сведений из ЕГРН приведен в соответствии с действующим законодательством

Приказом Минэкономразвития России от 20.03.2019 N 144, который вступил в силу 5 июля 2019 года, внесены изменения в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Так, п. 42.1 приказа устанавливается порядок заверения запроса о предоставлении сведений, представляемого на бумажном носителе, в том числе посредством почтового отправления, который заявитель имеет право получить на безвозмездной основе. Нововведениями определен перечень должностных лиц, подписью которых удостоверяется такой запрос.

В том случае, если запрос представляется в виде электронного документа, он должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, перечисленных в вышеуказанном пункте.

Кроме того, новым приказом определены требования к виду и формату сведений ЕГРН, представляемых в электронной форме:

- Сведения ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, должны быть доступны для просмотра в виде, пригодном для восприятия человеком, с использованием электронных вычислительных машин, в том числе без использования информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- Сведения ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, представляются в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, за исключением копий документов, помещенных в реестровые дела, которые представляются в виде файлов в формате: XML, если такие документы помещены в реестровые дела в виде электронного документа в формате XML; PDF, если такие документы помещены в реестровые дела в

виде документов на бумажном носителе или электронных документов в формате PDF.

Помимо этого, приказом внесены изменения в реквизиты 9 приложений N 2, N 4. Слова «Федерального закона от 13 июля 1997 г. N 218-ФЗ» заменены словами «Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ», на что следует обратить внимание заявителям при использовании данных приложений.

Россияне стали чаще подавать заявления на регистрацию недвижимости по экстерриториальному принципу

Оформление собственности можно провести в любом регионе, независимо от места жительства

Почти 169 тысяч заявлений о кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество было принято по экстерриториальному принципу Федеральной кадастровой палатой в первой половине 2019 года.

За первую половину 2019 года Федеральная кадастровая палата приняла по экстерриториальному принципу почти 169 тысяч заявлений о кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество. По сравнению с 1 полугодием прошлого года россияне стали подавать заявления по экстерриториальному принципу на 16 % чаще.

Возможность оформлять недвижимость по экстерриториальному принципу у жителей России появилась в 2017 году с вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Это значит, что регистрация прав, сделок, ограничений и обременений проводится по месту нахождения объекта недвижимости, но на основании электронных документов, созданных по месту подачи бумажных документов.

«Иными словами, жителю Нового Уренгоя совершенно не обязательно ехать в Краснодарский край, чтобы оформить полученный в наследство домик у моря. Он может подать необходимые для проведения кадастрового учета и госрегистрации права документы в регионе постоянного

проживания. Готовые документы он получит там же. Таким образом, гражданин экономит немало сил, средств и времени», - отмечает **замглавы Федеральной кадастровой палаты Игорь Абазов.**

Наибольшей популярностью оформление недвижимости по экстерриториальному принципу в 1 полугодии 2019 года пользовалось в Москве (25,7 тыс. поступивших заявлений), Московской (22,3 тыс.) и Нижегородской областях (11,7 тыс.), а также Краснодарском крае (8,1 тыс.).

«Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и обычно: это пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь – для регистрации права собственности. Одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав занимает всего десять рабочих дней», - напоминает **замглавы Федеральной кадастровой палаты Игорь Абазов.**

Эксперты рассказали, какие коммерческие объекты могут находиться в многоквартирном доме

Не так давно в России вступили **в силу** изменения в Жилищном кодексе РФ, касающиеся размещения коммерческих объектов в жилых домах. В большинстве жилых многоэтажек квартиры соседствуют с офисами, магазинами, аптеками и другими коммерческими объектами. Закон разрешает организовывать бизнес в специально оборудованных нежилых помещениях многоквартирного дома и даже использовать для профессиональных и предпринимательских целей собственную квартиру. Эксперты **Федеральной кадастровой палаты Росреестра** разъяснили, какие виды коммерческой деятельности можно вести в многоэтажном жилом доме.

Многоквартирный дом – это здание, большая часть которого отведена под жилые помещения. Во многих домах старой застройки квартиры на первых этажах давно переведены собственниками в разряд нежилых,

переоборудованы и функционируют как торговые точки и предприятия сферы услуг. В современных новостройках первые этажи изначально проектируются застройщиками как нежилые – для размещения различных объектов коммерции. Помещения оснащены отдельными входами, витринами, подключены к инженерным системам. Закон позволяет гражданам менять назначение помещения с жилого на нежилое и обратно и устанавливает определенные стандарты для эксплуатации помещения в зависимости от выбранного назначения.

Жилые помещения

Российское законодательство допускает использование жилых помещений не только по прямому назначению – для проживания, но также для ведения бизнеса.

Так, согласно статье 17 Жилищного кодекса, профессиональную или индивидуальную предпринимательскую деятельность в жилом помещении могут вести законно проживающие в нем граждане, при условии, что будут соблюдены права других жильцов, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Другими словами, работа предпринимателя не должна доставлять неудобств другим жильцам квартиры, а также соседям по дому, приводить к нарушению санитарных норм и правил техники безопасности при эксплуатации жилого помещения, наносить ущерб инженерному оборудованию или конструкции здания. Вести бизнес в домашних условиях имеют право физические лица, зарегистрировавшиеся как индивидуальные предприниматели или самозанятые. Часто дом и работу таким образом совмещают репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты, веб-дизайнеры, портные и т.д. Кроме того, в некоторых квартирах жилых домов всё еще действуют малые средства размещения: мини-гостиницы и хостелы.

*«Возможность оказывать гостиничные услуги в жилых помещениях многоквартирных домов прекратится с момента вступления в силу [поправки](#) в Жилищный кодекс, согласно которой «жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг». Таким образом, с 1 октября мини-предприятия гостиничного бизнеса можно будет организовывать только в нежилом фонде», - говорит эксперт **Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.***

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

Другой запрет Жилищного кодекса распространяется на ведение в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях».

При желании масштабировать бизнес, организовать в многоквартирном доме полноценный офис, бюро, ателье, магазин, кафе-кондитерскую – с вывеской, отдельным входом и штатом сотрудников – предпринимателю придется перебраться из квартиры в помещение с назначением «нежилое».

Нежилые помещения

Нежилые помещения в многоквартирном доме предназначены только для ведения коммерческой, административной, общественной и другой деятельности и не могут использоваться для временного или постоянного проживания граждан. Как правило, в них располагаются магазины, аптеки, салоны красоты, офисы, медицинские учреждения, детские сады, предприятия коммунально-бытовой сферы и т.д.

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

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

В многоквартирных домах нежилые помещения зачастую располагаются на первых и цокольных этажах. Не запрещено размещать их и выше, но в таком случае находящиеся непосредственно под ними объекты недвижимости тоже должны быть нежилыми. По закону, каждый нежилой объект необходимо оснастить отдельным входом, поэтому владельцы квартир на этажах выше первого редко пользуются правом сменить назначение помещения на «нежилое»: практика показывает, что посещаемость коммерческого объекта во многом зависит от его доступности.

В большинстве случаев в нежилой фонд переводят свои квартиры жильцы первых этажей в типовых многоэтажках, проекты которых не

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

Закон не имеет обратного действия, но наделяет жильцов правом решать, будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме. *«Нововведения, прежде всего, направлены на защиту тех собственников, которые фактически покупали квартиры, соседствующие с «жилыми» первыми этажами, но через время столкнулись с потенциальной возможностью соседствовать с офисом»,* - говорит эксперт.

Эксперты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости в России

Федеральная кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости. Во всех регионах будут подготовлены инструкции и разъяснения о проведении государственной кадастровой оценки, формировании кадастровой стоимости и порядке ее оспаривания.

Что такое кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, развитость инфраструктуры, наличие коммуникаций и так

далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость.

Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

«Кроме того, кадастровая стоимость может применяться, например, для определения стартовой цены на аукционах, расчета ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд», – уточняет **начальник отдела определения кадастровой стоимости Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.**

ГКО проводится по решению региональных властей. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель субъекта РФ одновременно. Например, администрация региона принимает решение о проведении ГКО в отношении земель сельхозназначения, многоквартирных домов или особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса администрации субъекта, формирует орган регистрации прав.

В городах федерального значения ГКО проводится не чаще одного раза в два года. В прочих регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Кроме того, возможно проведение внеочередной оценки.

Кто в России определяет кадастровую стоимость

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х

проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: это было сделано, чтобы усовершенствовать процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**. На сегодня в ряде регионов уже созданы ГБУ, которые работают по новым правилам. Примечательно, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

Как происходит процесс определения кадастровой стоимости

Итак, местная администрация приняла решение о проведении государственной кадастровой оценки. Местный орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в администрацию. Та, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должна направить его в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В течение месяца с момента принятия решения администрация должна проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он

должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр (о чем администрация также обязана проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуги или через МФЦ.

«У правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчетным документам должны обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: такие, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Замечания, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению», - говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги государственной кадастровой оценки органы власти субъекта РФ.

«Таким образом, граждане получают доступный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее, что позволяет им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных

результатов или их оспаривания в судебном порядке. Несомненным плюсом такой системы исправления неверно определенной кадастровой стоимости недвижимости можно назвать сокращение временных затрат», - резюмирует Татьяна фон Адеркас.



Кадастровая палата разъяснила порядок согласования границ дачных участков.

Президент России Владимир Путин подписал [закон](#), который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков – обязательной процедуры, которая проводится кадастровым инженером в ходе межевания. Эксперты Федеральной кадастровой палаты рассказали, как предоставление кадастровым инженерам сведений об адресах правообладателей смежных участков, содержащихся в ЕГРН, поможет соблюсти законные интересы землевладельцев.

Федеральный закон № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование процедуры комплексных кадастровых работ. Поправки уточняют перечень обязательных условий для выполнения комплексных кадастровых работ и кадастрового учета.

В числе важнейших новаций – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для геодезических и кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении

согласования границ смежных участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

Согласно российскому законодательству, для того чтобы стать полноправным владельцем земельного участка и защитить свою территорию от посягательства третьих лиц, необходимо зарегистрировать права собственности на землю. Установить границы участка поможет кадастровый инженер. Межевание проводится как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласует общие границы с соседями.

По решению кадастрового инженера согласование местоположения границ проводится на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке под расписку. Разница в том, что собрание необходимо организовывать с помощью предварительной рассылки извещений – на почтовые адреса или адреса электронной почты всех заинтересованных лиц. При этом поиском адресов должен заниматься кадастровый инженер, который до настоящего времени не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

*«Несмотря на то, что процедура согласования местоположения границ является неотъемлемой частью межевания, а владельцы недвижимости вносят в госреестр контактную информацию для обратной связи в случаях, когда могут быть затронуты их права и законные интересы, кадастровые инженеры не могли использовать эти данные в работе», - говорит зам.главы **Федеральной Кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова.***

В случае если адрес найти так и не удавалось, кадастровый инженер публиковал извещение в средствах массовой информации, например, в

местной газете. По закону, извещения о проведении собрания должны быть вручены, направлены или опубликованы не позднее чем за тридцать дней до проведения собрания.

*«Подобные способы выйти на связь с правообладателем сложно назвать оптимальными, – отмечает **Марина Семенова**. – При этом если адресат в установленный срок не подпишет акт согласования или не подаст возражение в течение 15 дней после получения извещения, в акт будет внесена соответствующая запись, и документ будет считаться согласованным».*

Таким образом, не получивший извещение собственник в дальнейшем мог оказаться в весьма невыгодном положении: его интересы могли быть нарушены, а решать споры с соседями предстояло в суде.

Благодаря поправкам, кадастровые инженеры смогут в установленном порядке получать сведения, необходимые для проведения процедуры согласования границ. Это позволит в полной мере учитывать правовые интересы законных владельцев недвижимости – как при проведении комплексных кадастровых работ, так и при индивидуальном межевании участков.

Также в ходе проведения комплексных кадастровых работ исполнитель будет представлять в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе правообладателя объекта недвижимости. Эти контактные данные кадастровые инженеры тоже смогут запрашивать для работы.

Кроме того, новый закон устанавливает возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и иной документации, подготовленной органами и организациями технического учета и технической инвентаризации. Для этого органы государственной власти и органы местного самоуправления, которые выступают заказчиками комплексных кадастровых работ, наделяются правом получать данные документы бесплатно.

Федеральный закон № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» вступает в силу 16 сентября 2019 года.

Кадастровая палата позволит быстро узнавать владельцев недвижимости

Федеральная кадастровая палата готовит к запуску новый онлайн-сервис для получения сведений о владельцах недвижимости. Подобные сервисы уже работают в Росреестре, особенностью нового должна стать быстрота предоставления данных. Федеральная кадастровая палата запустит онлайн-сервис по получению выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассказали РБК в пресс-службе ведомства. Его главной особенностью станет быстрота предоставления сведений — узнать собственников или арендаторов зданий или земли можно будет за одну-две минуты.

В пилотном режиме сервис запустят этим летом для 51 региона, которые переведены на ФГИС ЕГРН. Среди них нет наиболее густонаселенных, в том числе Москвы и Подмосковья. Подключить все регионы сначала к ФГИС, а затем к сервису планируется в первом квартале 2020-го.

Чтобы воспользоваться сервисом нужно будет авторизоваться через Единую систему идентификации и аутентификации (это система, которая дает доступ к порталу госуслуг и другим государственным платформам). Искать объекты можно будет по адресу или кадастровому номеру.

Можно будет заказать четыре типа выписок:

- выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на недвижимость;
- полные выписки об объекте из ЕГРН;
- выписки о переходе прав на объект;

- выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (ДДУ).

В зависимости от типа сведения обойдутся от 250 до 700 руб. Сервис будет работать, как онлайн-магазин: в корзину можно положить до 1000 выписок и оплатить пакетом.

Платформа Кадастровой палаты станет третьим госсервисом по получению сведений из ЕГРН. В палате поясняют, что он станет альтернативой двум сервисам по выдаче сведений от Росреестра. Первый позволяет получать единичные выписки, заказывая их по отдельности. Формирование выписок занимает три дня. Второй позволяет получить доступ к данным ФГИС ЕГРН, оплачивая пакет выписок. В зависимости объема «заказа», загрузки на сервере, сроки выполнения — от нескольких часов до 1–3 дней.

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая считает, что новый сервис будет в равной степени востребован как у риелторов, так и у физлиц. «Проблема в том, что сегодняшняя организация получения документов полностью не отлажена. Более того, часто возникают технические ошибки и сбои. Например, в июне этого года даже нотариусы не могли получить выписки из-за проблем в системе Росреестра, из-за чего пришлось переносить множество сделок», — рассказала Литинецкая.

Чтобы ускорить процесс, риелторы могут обращаться к посредникам, которые предоставляют выписки за день, но дороже, чем на официальных ресурсах. По словам главы Федеральной кадастровой палаты Парвиза Тухтасунова рынок перепродажи сведений оценивается в 3 млрд руб.

Посредники — сайты-двойники Росреестра. Для борьбы с сайтами-двойниками Минэкономразвития, которое курирует Росреестр, разработало законопроект, предусматривающий административную ответственность за перепродажу сведений ЕГРН третьим лицам за плату. Парвиз Тухтасунов говорит, что проблему перепродажи сведений нужно рассматривать

комплексно и одно из важнейших направлений — модернизациях самих сервисов Росреестра и Кадастровой палаты.

Подробнее о новом сервисе предоставления выписок о недвижимости читайте в материале «РБК Pro».

<https://pro.rbc.ru/demo/5d2ca9329a7947a7a07fdce3?from=newsfeed>

*по материалам РБК:

https://www.rbc.ru/business/16/07/2019/5d2c5aa99a7947809d6ade4a?from=from_main

Кадастровая палата назвала самые запрашиваемые данные о недвижимости в 2019 году

Федеральная кадастровая палата подвела итоги выдачи сведений из госреестра недвижимости за полгода

Более 46,8 миллионов запросов о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), поступивших в электронном виде, обработала Федеральная кадастровая палата в первой половине 2019 года. Это в полтора раза больше относительно аналогичного периода прошлого года.

В первой половине 2019 года Федеральная кадастровая палата предоставила почти 51 миллион выписок из ЕГРН. При этом 46,8 миллионов выписок было предоставлено в электронном виде. Относительно аналогичного периода прошлого года, когда в электронном формате было предоставлено немногим менее 31 миллиона выписок, рост составил 51 %.

В число регионов-лидеров по предоставлению сведений реестра недвижимости в формате электронного документа в первом полугодии 2019 года вошли Московская область, где выдано 2,5 млн таких документов, Москва – 2,5 млн, Санкт-Петербург – 2,2 млн, республика Башкортостан - 1,2 млн, Ростовская область – 1,1 млн.

В первом полугодии больше всего было выдано выписок из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты

недвижимости - более 22,7 млн таких документов. Особой популярностью пользуется выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – число выданных сведений составило 10,3 млн.

Кроме того, кадастровая палата выдала 2,7 млн. выписок о кадастровой стоимости. Также было выдано 1,2 млн. выписок о переходе прав на объект недвижимости и 1,1 млн. кадастровых планов территории.

Федеральная кадастровая палата готовит к запуску новый онлайн-сервис по выдаче сведений об объектах недвижимости. Платформа заработает в августе 2019 года для 51 региона, после перехода субъектов на единую систему ведения ЕГРН сервис будет доступен для объектов недвижимости по всей стране. Сейчас в соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис позволит сократить время выдачи сведений до нескольких минут. Кроме того, новый сервис по выдаче сведений из ЕГРН упростит способ подачи запроса, минимизирует ввод данных и позволит подавать пакеты запросов сразу на несколько объектов.

«Новый инструмент будет хорошим ответом на потребности в выписках из ЕГРН. Например, человек самостоятельно планирует проведение какой-либо сделки с недвижимостью. Ему необходимо проверить сведения о владельце интересующего объекта, уточнить наличие – отсутствие обременений или ограничений его использования. Сервис выдачи сведений из ЕГРН с сайта Кадастровой палаты позволит это сделать за считанные минуты», - говорит **начальник управления информационных технологий Федеральной кадастровой палаты Алексей Буров.**

Эксперт добавил, что сервис будет интересен кадастровым инженерам, которые в своей деятельности часто заказывают выписки об объектах недвижимости, содержащие сведения об адресах правообладателей смежных

земельных участков. Данные сведения необходимы кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ.

С помощью нового электронного сервиса граждане смогут самостоятельно получить необходимые им сведения в том виде, который им удобен. Преимущества электронного документа очевидны – это стоимость, скорость выдачи и удобство использования: электронную выписку можно передавать по электронным каналам связи, хранить на цифровых носителях.

На данный момент выписка из ЕГРН – единственный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Она может потребоваться в самых разных случаях – от продажи квартиры до оформления кредита под залог недвижимого имущества. Наличие актуальных сведений из реестра недвижимости служат дополнительно гарантией безопасности в подобных ситуациях.

«Сервис предусматривает автопоиск по объектам, что ликвидирует риск ошибок и последующей невозможности обработки запроса. Раньше при подаче запроса о предоставлении сведений из ЕГРН пользователям нужно было ввести большой набор данных об объектах, что могло привести к ошибкам. Например, когда устанавливалась не та площадь объекта. В таком случае запрос не мог быть обработан. Благодаря новому сервису эта проблема будет решена», - говорит Алексей Буров.

В каких случаях нужна выписка из Единого государственного реестра недвижимости?

Сегодня основным документом, подтверждающим право собственности на недвижимость, является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Выписку из ЕГРН нужно заказывать во многих случаях:

- при приобретении, аренде, наследовании имущества выписка из ЕГРН позволяет проверить, кто является собственником, уточнить технические характеристики объекта недвижимости;

- при обращении в суд - подтвердить факт регистрации права собственности;

- при постановке на очередь в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий - засвидетельствовать отсутствие прав на недвижимое имущество;

- при приватизации квартиры - подтвердить, что право на приватизацию не использовано ранее.

Кроме того, выписку из ЕГРН необходимо заказывать и в других ситуациях, например, таких как: раздел имущества, обмен, дарение, залог в банке для получения кредита или оформления ипотеки и т.д.

Для того чтобы получить выписку из ЕГРН необходимо подать запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН. Запрос может быть представлен заявителем как в бумажном виде (при личном обращении в офис МФЦ или почтовым отправлением), так и в электронном с использованием [портала Госуслуг](#) или портала [Росреестра](#). При подаче запроса заявитель вправе выбрать, в каком виде он желает получить запрашиваемый документ: бумажном или электронном.

За предоставление выписок из ЕГРН взимается плата в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 10 мая 2016 N 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости». При этом, внесение платы должно быть осуществлено не позднее семи календарных дней с даты получения уникального идентификатора начисления (УИН), который выдается при подаче запроса.

Бесплатно можно получить сведения о кадастровой стоимости, которые выдаются по запросам любых лиц в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от заявителя (физическое либо юридическое лицо), формы предоставления сведений (в виде бумажного документа либо в электронной форме) и вида запрашиваемого документа (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выписка из ЕГРН о переходе прав, выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, справка о лицах получивших сведения об объекте недвижимости и т.д.), будет зависеть оплата.

Стоит обратить внимание на то, что плата за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде электронного документа всегда будет ниже платы за аналогичные документы на бумажном носителе. Так, например, стоимость 1 экземпляра выписки из ЕГРН об объекте недвижимости в виде бумажного документа для физических лиц составляет 750 рублей, для юридических лиц - 2200 рублей, а в электронной форме: для физических лиц - 300 рублей, для юридических лиц - 600 рублей. Стоимость 1 экземпляра выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в виде бумажного документа для физических лиц составляет 400 рублей, для юридических лиц - 1100 рублей, а в электронной форме: для физических лиц - 250 рублей, для юридических лиц - 700 рублей.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения Кадастровой палатой запроса о предоставлении сведений. Течение срока предоставления сведений из ЕГРН начинается со следующего рабочего дня после даты получения запроса либо получения сведений об оплате, если оплата вносится после представления запроса.

Стоит отметить, что при предоставлении сведений в форме электронного документа такой документ заверяется усиленной

квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица Кадастровой палаты, что делает такой документ равносильным бумажному, а при предоставлении сведений в форме бумажного документа подписывается уполномоченным должностным лицом Кадастровой палаты и заверяется соответствующим оттиском печати.

При получении выписки из ЕГРН необходимо учитывать, что сведения ЕГРН, предоставленные на основании запроса, являются актуальными (действительными) только на момент выдачи.

По вопросам, связанным с получением выписок ЕГРН, жители Кемеровской области могут обращаться к специалистам Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра по телефону 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).

Арест недвижимости: важная информация для покупателей и владельцев

Арест на объект недвижимости – это запрет на распоряжение им. Такую недвижимость нельзя продать, подарить, оформить на нее ипотеку. Наиболее часто арест накладывается в связи с долгами собственников по уплате налогов, штрафов или ипотеке. Еще одна распространенная ситуация – когда арест обеспечивает сохранность имущества, фигурирующего в судебном споре о недвижимости и подлежащее передаче взыскателю или реализации.

Кадастровая палата по Кемеровской области рекомендует покупателям недвижимости позаботиться о безопасности сделки: прежде чем отдать задаток, стоит убедиться, что недвижимое имущество не находится под арестом. Для этого лучше всего заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости, из которой можно узнать: описание объекта недвижимости и его характеристики, сведения о собственнике интересующей недвижимости, наличии зарегистрированных арестов и судебных споров. В том случае, если

в отношении недвижимости наложен запрет на проведение регистрационных действий, советуем начать поиск другой недвижимости для покупки.

При наличии ареста и в случае обращения собственника с заявлением о проведении государственной регистрации прав, регистрация будет приостановлена в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Доводы продавца о том, что документы о снятии ареста находятся в регистрирующем органе, а значит, объект скоро станет «чистым» и сделка будет зарегистрирована, стоит поставить под сомнение. Покупка недвижимости – это всегда серьезное вложение средств, поэтому необходимо дождаться, когда арест будет снят, и только после этого вносить задаток.

Также продавцу, даже если у него на руках есть документы, позволяющие снять арест на недвижимость, нет смысла обращаться в Росреестр, так как федеральным законодательством установлено, что обратиться за снятием ареста недвижимого имущества могут только судебные органы, налоговая инспекция и служба судебных приставов.

Таким образом, в данном вопросе предусмотрено исключительно межведомственное взаимодействие, и обращение гражданина или юридического лица не ускорит погашения ареста. Арест будет погашен только тогда, когда соответствующие документы поступят из органа, которым он был снят.

Участникам рынка недвижимости надо учитывать, что суды и налоговые инспекции направляют документы о снятии арестов почтовым отправлением, а судебные приставы — посредством специально созданных защищенных средств электронной связи по месту нахождения объекта недвижимости.

Собственникам, на имущество которых наложен арест, а также всем покупателям недвижимости важно помнить о правилах в регистрации арестов недвижимого имущества. Это позволит им сохранить время и деньги и избежать неприятных ситуаций.

