

## **«Дачная амнистия» продлена до 1 марта 2021 года**

*Кадастровая палата по Волгоградской области информирует всех заинтересованных лиц о продлении «Дачной амнистии» до 1 марта 2021 года.*

До 1 марта 2021 года граждане смогут в упрощенном порядке провести оформление в собственность загородной недвижимости. Кроме того, до 1 марта 2022 года продлен срок льготного бесплатного предоставления в собственность земельных участков, находящихся в публичной собственности, для членов садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (СНТ).

Ранее действие дачной амнистии распространялось на объекты недвижимости, в том числе, расположенные на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства. Новая норма – затрагивает только дачников и те объекты, которые построены на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства.

Обладатели правоустанавливающих документов на земельные участки для садоводства смогут оформить в собственность дома или строения на основании технического плана здания, для подготовки которого необходима декларация, составленная правообладателем недвижимости.

Для оформления собственности подобных объектов владельцу сначала необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана, а после этого предоставить в МФЦ пакет документов с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав.

*«В то же время сохраняется действующий порядок для объектов недвижимости, которые расположены на землях под ИЖС. Оформление прав осуществляется при соблюдении уведомительного порядка, который предусмотрен Градостроительным кодексом России. В этом случае владелец должен будет направить в администрацию региона уведомление о планируемом строительстве с описанием параметров объекта недвижимости, а после — уведомление об окончании строительства вместе с техническим планом здания»* - пояснила **и.о. директора филиала кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Законопроект также вносит ряд поправок в отношении норм и правил определения цен на кадастровые работы. В частности, субъекты России наделяются правом устанавливать предельные расценки на услуги кадастровых инженеров.

## **Волгоградцы могут защитить электронные сделки с недвижимостью**

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует, что совершать сделки с недвижимостью в электронном виде теперь возможно только в случае, если собственник заранее уведомил об этом Росреестр в бумажной форме. При отсутствии такого заявления государственная регистрация перехода прав на основании электронной подписи будет невозможна.

Для проведения сделок с частной недвижимостью в электронной форме, заверяемых усиленной квалифицированной подписью, волгоградцам теперь необходимо подать в бумажной форме заявление в Управление Росреестра по Волгоградской области на согласие с проведением таких операций. Соответствующий закон подписал 2 августа Президент России Владимир Путин.

*«Закон защищает граждан от мошеннических действий с недвижимостью с использованием электронной подписи. Он направлен на предотвращение случаев, когда мошенники завладевают чужими квартирами путем подачи документов на государственную регистрацию прав с незаконным использованием электронной подписи собственника. Теперь у собственника жилья будет гарантия, что без его ведома электронные документы о переходе права собственности не примут»,* - **объяснила и.о. директора филиала кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Вместе с тем, указанные требования не будут распространяться на случаи подачи заявлений о госрегистрации отчуждения права собственности нотариусом, органами государственной власти и органами местного самоуправления и по ипотечным сделкам, а также, если электронная подпись выдана Федеральной кадастровой палатой Росреестра.

## **Два способа выделения «земельного пая»**

Кадастровая палата по Волгоградской области разъясняет гражданам порядок выдела земельных участков в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения. Проще говоря, это так называемый «земельный пай».

Земельные паи начали выделять с 1991 года. Это было однократное и разовое выделение земли, ее получали работники колхозов, сельскохозяйственных предприятий. Важным моментом в понятии земельного пая является то, что это только получение права на землю, участок без определенных границ. Человек при получении пая становится обладателем размера и оценки в денежном эквиваленте, но выделение данного участка на местности он не имеет. Пай можно использовать для сельскохозяйственных работ. При этом обязательно должны учитываться интересы других пайщиков.

*«Выдел земельного участка – процедура, при которой, из уже имеющихся земель, закреплённых за владельцами, образуется новый участок, которому в будущем присвоят адрес и зарегистрируют в ЕГРН. Основаниями для образования земельного участка путем выдела является решение общего собрания участников долевой собственности или решение собственника земельной доли (долей)»,* - **поясняет и.о. директора филиала кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Порядок следующий. Решением общего собрания участников долевой собственности утверждается проект межевания, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые участки. При соблюдении этих условий дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Проект межевания земельных участков, подготовленный кадастровым инженером, должен быть утвержден общим собранием участников долевой собственности и содержать сведения о земельных участках, выделяемых в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности (при их наличии), и о земельном участке (участках), право общей собственности на которые сохраняется или возникает. Одновременно с решением об утверждении проекта межевания земельных участков, общее собрание утверждает перечень собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности.

В том случае, если решение общего собрания отсутствует, собственник земельной доли самостоятельно заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка. Однако проект межевания должен быть согласован с участниками долевой собственности на предмет размера и местоположения границ выделяемого участка. Извещение о необходимости согласования проекта межевания направляется участникам долевой собственности или публикуется в СМИ. Если в течение тридцати дней возражения не поступают, проект межевания считается согласованным. При этом кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений.

Если же возник спор о размере и местоположении границ выделяемого участка в счет земельной доли и граждане не смогли разрешить спор самостоятельно, он рассматривается в судебном порядке.

После подготовки кадастровым инженером межевого плана и проекта межевания земельного участка обладатель земельной доли подает заявление о постановке на кадастровый учет с одновременной регистрацией права собственности. Подать документы можно в ближайшем МФЦ.

## **Кадастровая палата осуществляет выездной приём документов**

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует о предоставлении услуги на возмездной основе (за исключением льготной категории граждан: ветераны Великой Отечественной войны (ВОВ), инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним граждане, инвалиды I, II групп при предъявлении документов, выданных в установленном порядке) по выезду к заявителю, с целью приема заявлений:

- о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов;
- об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН);
- о государственной регистрации изменений, перехода, прекращения права на недвижимое имущество, ограничений прав на недвижимое имущество и обременений недвижимого имущества, а также прекращения таких ограничений и обременений и обременений в записях ЕГРН.

*«До недавнего времени, выездное обслуживание производилось только для приема запросов на получение сведений из ЕГРН. Теперь выезд к заявителям может осуществляться также для приема заявлений. Данная услуга обеспечивает*

*возможность получения государственной услуги на территории области в любом удобном для заявителя месте и снимает временные затраты на посещение офисов МФЦ и ожидание в очереди»* - говорит **начальник планового отдела филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Иван Акатов.**

Выезд к заявителю для приема одного пакета документов осуществляется за плату в размере 1020 рублей для физических и 1530 рублей для юридических лиц.

Узнать о порядке оказания выездного обслуживания, а также оставить заявку можно по телефону: 60-24-40 (доб. 2449, 2000), либо по электронной почте: [dostavka@34.kadastr.ru](mailto:dostavka@34.kadastr.ru).

Обращаем внимание, что, на данный момент, Услуга оказывается только на территории города Волгоград. Кадастровая палата планирует оказывать Услугу на всей территории Волгоградской области.

## **В ЕГРН внесены сведения о границах 51 населенного пункта Волгоградской области**

На 1 июля 2019 года кадастровой палатой по Волгоградской области в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) внесены сведения о границах 51 населенного пункта. Общее количество населенных пунктов в Волгоградской области – 1494.

Наличие в госреестре недвижимости границ населенных пунктов положительно влияет на развитие учетно-регистрационной системы, упрощение процедур ведения бизнеса и повышение инвестиционной привлекательности регионов. Также согласно Земельного Кодекса границы населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (промышленности, запаса, лесного фонда и т.д.). Невозможно представить себе адекватное государственное управление или ведение бизнеса в условиях отсутствия четкого понимания, где начинается некая используемая в хозяйстве территория и где она заканчивается.

По словам **Натальи Бирюлькиной, и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области**, процедура оформления границ населенных пунктов возложена на органы местного самоуправления именно они, согласно законодательству, инициируют работу по установлению данных границ. Органам власти в регионах необходимо завершить наполнение ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов до 2021 года. Кадастровая палата, в свою очередь, вносит направленные сведения в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия.

## **В 2019 году кадастровая палата выпустила более 300 сертификатов электронной подписи**

За январь-август 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области выпустила более 300 квалифицированных сертификата ключей проверки электронной подписи для собственных и коммерческих целей.

Количество выпущенных сертификатов ключей объясняется постепенным переходом государственных и коммерческих организаций на электронный вид удостоверения документов, а также развитием веб-сервисов. С помощью квалифицированного сертификата можно не только подписывать различные документы в электронном виде, но и получать услуги Росреестра и других ведомств.

Преимущественно заказчиками сертификатов выступают кадастровые инженеры, арбитражные и конкурсные управляющие, судьи, многофункциональные центры, и другие, имеющие право получать сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на безвозмездной основе в соответствии с федеральным законом № 218-ФЗ.

Обладатель квалифицированного сертификата в режиме онлайн может поставить объект на кадастровый учет, зарегистрировать права собственности на него, получить сведения из ЕГРН, отследить санкции ГИБДД, поставить автомобиль на учет, направить таможенную декларацию, подать заявление для поступления в вуз, оформить больничный лист и другие документы.

«Также удостоверяющий центр Кадастровой палаты выпускает единый сертификат, пригодный для одновременного использования в системе межведомственного электронного взаимодействия и на портале Росреестра, а также на порталах госуслуг и других ведомств, что позволяет заинтересованным лицам приобрести один сертификат вместо двух», - отмечает заместитель директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Илья Иванов.

Качество сертификатов ключей проверки электронной подписи, выданных удостоверяющим центром Кадастровой палаты Росреестра, гарантируется государственным учреждением. Стоимость сертификата значительно ниже среднерыночной – от 700 рублей, а срок его действия составляет 15 месяцев.

Для получения квалифицированного сертификата необходимо зарегистрироваться на сайте Удостоверяющего центра и оформить заявку в личном кабинете. После подтверждения личности квалифицированный сертификат станет доступен в личном кабинете для последующей работы.

Для зарегистрированных на сайте пользователей действует сервис обратной связи, с помощью которого можно обратиться в службу технической поддержки, получить консультацию, поставить оценку качества и направить предложения об улучшении сервиса.

## **Особенности выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Одной из самых востребованных услуг Кадастровой палаты является предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Учитывая разнообразие целей получения сведений, заявитель может выбрать конкретный вид выписки из ЕГРН и получить именно те сведения, которые ему необходимы. Однако нередко у граждан встречаются ситуации - получили выписку из ЕГРН, а нужных сведений в ней не оказалось. Это связано с

многообразием форм выписок. Рассмотрим самую распространенную из форм - выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

В прошлом столетии, когда началась приватизация земель, участки стали предоставлять гражданам и организациям. Права собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения на такие земельные участки возникали на основании постановлений администраций районов, согласно которым выдавались документы на земельные участки, такие как: государственные акты на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования землей; свидетельства о праве собственности на землю; свидетельства на право собственности на землю или право постоянного (бессрочного) пользования на землю. Такие документы признаются юридически действующими, а права, возникшие на основании таких документов действительными.

Сведения о правах на такие участки отражаются только в графе "Особые отметки" выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Чаще всего данные сведения необходимы при вступлении в наследство для подтверждения прав умершего родственника на имущество.

Еще одна распространенная ситуация - план объекта недвижимости есть, а координат нет. Если требуется получить информацию о координатах объекта, то опять же следует заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, т.к. необходимые сведения содержатся именно в данной форме выписки.

Помимо вышеуказанной формы сведения могут быть предоставлены в виде выписки из ЕГРН:

- о переходе прав на объект недвижимости;
- о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- о содержании правоустанавливающих документов;
- о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.

Обратиться за получением сведений из ЕГРН можно несколькими способами.

Первый способ - обратиться лично в офис МФЦ.

Второй способ - обратиться посредством почтового отправления в Кадастровую палату, направив документы по адресу г. Волгоград, ул. Тимирязева д. 9.

Третий способ - обратиться в электронном виде, с помощью официального сайта Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Следует отметить, что согласно действующего законодательства сведения предоставляются за плату за исключением выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

*«Обращаем внимание, что при получении сведений в электронном виде выписки заверяются электронной цифровой подписью уполномоченного лица*

Кадастровой палаты. Данная выписка имеет такую же юридическую силу, что и документ, выданный на бумаге. Однако, некоторые заявители, получив документ в электронном виде и распечатав его на бумаге, обращаются в Кадастровую палату для его заверения. Повторное заверение такой выписки законодательством не предусмотрено. Поэтому лучше сразу заказать выписку из ЕГРН в нужном виде - на бумаге. Также стоит отметить необходимость правильного указания адреса электронной почты, при желании получить выписку из ЕГРН электронно», - отмечает **и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

## **Волгоградцы могут запросить сведения о недвижимости на сайте Кадастровой палаты**

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует, что Минэкономразвития России приняло изменения в порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Согласно поправкам, получить выписку об объектах недвижимости можно с сайта Федеральной кадастровой палаты (kadastr.ru).

Порядок предоставления сведений из ЕГРН, согласно законодательству, предусматривает форму запроса, способы получения госуслуги, а также основания для отказа в предоставлении сведений из ЕГРН. Сегодня заявитель, независимо от места своего нахождения, может получить сведения из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимости как в виде бумажного документа, так и в электронном виде.

Согласно поправкам в порядок предоставления сведений, внесенным приказом Минэкономразвития от 19.07.2019 № 433, выписки из ЕГРН теперь можно получить с сайта Кадастровой палаты.

К общедоступным сведениям относятся, в том числе, сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и сведения о переходе прав. Запрос на предоставление таких сведений в электронном виде не требует заверения электронной подписью.

*«Недвижимость — неотъемлемая часть жизни любого человека. Ее приобретение всегда требует повышенного внимания. Особенно остро это ощущается сегодня, когда манипуляции мошенников становятся все более изощренными. Выписка из ЕГРН снижает риск возникновения спорных ситуаций и сегодня является обязательным условием для оформления сделок. Заказывая выписку из ЕГРН, вы автоматически становитесь неуязвимы со стороны мошенников. Вы получаете единственный и достоверный экземпляр документа, где четко прописано, кто собственник недвижимости, есть ли какие-то ограничения. Это также обезопасит от приобретения, например, квартиры, которая окажется под арестом за неуплату ипотеки предыдущих владельцев. Предоставление сведений из ЕГРН в электронном виде фактически в режиме онлайн позволяет повысить качество и оперативность оказания госуслуг и существенно сократить временные затраты заявителя», - говорит и.о.*

**директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Сведения из ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, имеют такую же юридическую силу, как и сведения из ЕГРН в виде бумажного документа. Выписка, полученная с сайта Кадастровой палаты после запуска сервиса по выдаче сведений, будет заверяться усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав.

## **В Волгоградской области более половины земельных участков имеют установленные границы**

В Волгоградской области более 513 тыс. земельных участков имеют установленные границы. Доля учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков с установленными в соответствии с действующим законодательством границами составляет 55,5 %.

Процедура оформления координат земельных участков возложена непосредственно на их владельцев и носит заявительный характер. Как установить точные границы своего участка? Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он подготовит межевой план, согласует границы с соседями. При этом во время согласования границ с соседями лучше всего пригласить всех собственников на свой участок и вместе с ними и кадастровым инженером тут же закрепить положение характерных точек границ какими-нибудь знаками, например, вбитыми в землю металлическими трубами.

*«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. Кадастровые работы проводятся 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», - говорит и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.*

Результатом межевания будет являться внесение в реестр недвижимости сведений о границах участка. Поэтому необходимо проследить, чтобы по заявлению, которое подается вместе с межевым планом в любом офисе МФЦ или через сайт Росреестра, регистрационный орган принял положительное решение. График работы и адреса офисов МФЦ можно уточнить по единому справочному телефону Росреестра 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).



## **Кадастровая палата разъясняет, как согласовать границы земельного участка с соседями**

Кадастровая палата по Волгоградской области разъясняет жителям региона как провести согласование общих границ земельных участков, и как с помощью внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) защитить свои права и законные интересы.

Согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

*«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. Кадастровые работы проводятся 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»,* - говорит **и.о. директора филиала Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Кадастровый инженер при установлении границ земельного участка должен провести процедуру согласования: индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В том и другом случае составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей.

Порядок проведения собрания регламентируется Федеральным законом «О кадастровой деятельности». Так, согласно статье 39, все заинтересованные лица должны быть уведомлены о месте и времени проведения собрания не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты. Для этого кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков извещения: на почтовые или электронные адреса.

Закон разрешает проводить собрание собственников в любом месте – по согласованию с заинтересованными лицами, даже без выезда на участок. Но в интересах правообладателей – участвовать в процессе установления границ на местности. Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ.

При несогласии с расположением смежных границ и невозможности разрешить спор с соседом, необходимо подать кадастровому инженеру письменные возражения. Их кадастровый инженер фиксирует в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде.

Важно отметить – если кадастровый инженер не может найти адрес смежника, адресованное ему извещение публикуется в прессе, обычно – в местной газете.

Несмотря на то, что адресат может не прочитать объявление в газете, он будет считаться надлежащим образом оповещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа. Таким образом, согласование границы смежного участка может состояться без его владельца.

*«Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными»*, - отмечает **Наталья Бирюлькина**.

## **Вебинары для кадастровых инженеров**

Кадастровая палата по Волгоградской области сообщает о проведении вебинаров Федеральной кадастровой палаты по следующим темам:

- Практические советы по изготовлению техплана (дата проведения 25.09.2019);

- Новое в оформлении жилых и садовых домов (дата проведения 26.09.2019).

Информация представлена в доступной форме и содержит важные рекомендации для кадастровых инженеров. Но главное – Вы сможете задать любые интересующие вопросы по этим темам. Участие в вебинаре платное.

Если вас заинтересовала тема вебинара, то вы можете отправить заявку на участие после авторизации на сайте: <https://webinar.kadastr.ru>.

Зарегистрированные пользователи будут получать сообщения о размещении новых видеолекций и приглашения на вебинары. Кроме того, для зарегистрированных пользователей предусмотрена возможность заказа тем видеолекций и вебинаров, а также размещения комментариев, отзывов и предложений. Кроме того, на сайте представлены записи готовых видеолекций и вебинаров по различным темам, доступные для просмотра.

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



Е.К.Золотарева