

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ОТСУТСТВУЕТ НА ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ. РАССКАЗЫВАЕМ, ПОЧЕМУ И КАК ЭТО ИСПРАВИТЬ.**

Что делать, если ваш или другой интересующий вас земельный участок не отображается на Публичной кадастровой карте?

Для начала поясним, что Публичная кадастровая карта - это справочно-информационный ресурс для предоставления пользователям сведений государственного кадастра недвижимости на территории Российской Федерации, размещенный на официальном сайте Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>), в режиме «онлайн». Его ведет, то есть поддерживает в актуальном состоянии, Росреестр.

Для получения сведений из Публичной кадастровой карты пользователю не нужно регистрироваться на сайте, подавать какие-либо запросы и вносить плату.

Земельный участок на кадастровой карте и сведения о нем могут отсутствовать в Публичной кадастровой карте по нескольким причинам:

- Земельный участок не был поставлен на государственный кадастровый учет в установленном законодательством порядке.
- У земельного участка отсутствуют четко установленные границы, т.е. правообладателем не проведено межевание. При этом земельный участок может не иметь установленных границ по двум причинам: участок никогда не учитывался в государственном кадастре недвижимости, или участок был поставлен на кадастровый учет как ранее учтенный (в кадастре есть основные сведения об участке, но нет данных о координатах характерных точек границ участка).

Узнать, проводилось ли межевание земельного участка или нет, можно в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (информация будет предоставлена по форме, утвержденной приложением № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378).

Получить выписку можно обратившись в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), а также на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Если в выписке из ЕГРН отмечено, что границы земельного участка не установлены, то правообладателю необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения межевания и составления межевого плана. После этого подать заявление и подготовленные кадастровым инженером документы в орган регистрации прав через МФЦ.

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает, что публичная кадастровая карта - это полезный инструмент для получения справочной информации об объектах недвижимости.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **ДВА ПЛЮСА К ЗАЩИТЕ: ЭЛЕКТРОННЫЕ СДЕЛКИ СТАЛИ БЕЗОПАСНЕЕ**

Развитие электронных услуг повлекло за собой возникновение новых способов мошенничества на рынке недвижимости – для электронных сделок с недвижимостью недобросовестными гражданами стали использоваться поддельные электронно-цифровые подписи.

После первых зафиксированных сделок с поддельными электронно-цифровыми подписями в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ были внесены изменения, запрещающие использовать при сделках электронную подпись без письменного согласия ее владельца и, как следствие - существенно снижающие риски для собственников недвижимого имущества. Изменения вступили в силу в августе текущего года (Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ).

Законодательный акт ввел правила, согласно которым осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности на недвижимость, принадлежащую гражданам, на основании заявления и документов в электронном виде, возможно только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о возможности предоставления документов таким способом. Внесение указанных сведений осуществляется Росреестром на основании заявления собственника.

**Иными словами, согласно новой норме, электронная сделка будет оформлена в Росреестре только в том случае, если гражданин-собственник недвижимости в своё время лично подал заявление о том, что разрешает такой способ сделки со своей недвижимостью.**

Такое заявление может быть представлено собственником как через МФЦ, так и посредством почтового отправления (в таком случае подпись на заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом).

Заявление может быть подано в отношении конкретного объекта недвижимости или и в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимого имущества.

В ЕГРН соответствующая запись будет внесена в течение пяти рабочих дней с момента подачи гражданином заявления.

Если в Росреестр через электронный сервис поступят документы на регистрацию перехода права собственности, а в ЕГРН не будет отметки о возможности проведения сделок с использованием электронно-цифровой подписи, регистратор вернет документы без рассмотрения.

**Управление Росреестра обращает внимание граждан на 3 случая, когда предоставление заявления о возможности подачи документов в электронном виде не требуется. Без специальной отметки в ЕГРН электронные сделки будут зарегистрированы Росреестром, если:**

- документы удостоверены нотариусом;
- подписаны электронно-цифровой подписью, выданной Удостоверяющим центром Кадастровой палаты;
- представлены на регистрацию банком по каналам межведомственного электронного взаимодействия.

**Также законом с 1 ноября 2019 года введен обязательный порядок уведомления правообладателей - физических лиц в случае предоставления заявления о государственной регистрации перехода права, прекращения права в электронной форме на принадлежащие им объекты недвижимого имущества.**

Это значит, что в тот же день, когда через электронный сервис в Росреестр поступят соответствующие документы, он уведомит об этом собственника. Это является еще одной гарантией от возможных мошеннических действий в отношении Вашей недвижимости.

Таким образом, уже сегодня ситуация, когда с помощью электронной цифровой подписи может быть проведена сделка с недвижимым имуществом собственника, который не имел цифровой подписи и за получением которой никогда даже не обращался, на сегодняшний день практически исключена.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **КАК ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

В своей повседневной деятельности у арендаторов или арендодателей возникает необходимость в изменении или дополнении ранее зарегистрированного договора аренды недвижимости либо его расторжении.

Путь к ответу начинается с вопроса стороны договора: «нужно ли регистрировать такое соглашение в моём случае?»

Если Ваш ответ да, то для государственной регистрации следуйте нашим рекомендациям.

Статья посвящена практическому применению норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Государственной регистрации подлежат следующие соглашения:

- об изменении условий зарегистрированного договора аренды недвижимости (п. 2 ст. 164 ГК РФ);

- о расторжении зарегистрированного договора аренды.

В отношении незарегистрированных договоров аренды заявителю следует обратить внимание на следующее:

- если соглашением изменяется срок незарегистрированного договора, который с учетом изменений составит один год и более, то нужно зарегистрировать сам договор аренды недвижимости в редакции дополнительного соглашения.

В этом случае суды признают, что стороны увеличили срок действия договора, присоединив новый срок к текущему (Постановление ФАС Уральского округа от 11.10.2012 № Ф09-8850/12 по делу № А07-12965/2011, Постановление ФАС Уральского округа от 11.11.2009 № Ф09-8709/09-С3 по делу № А47-831/2009-12ГК);

- если срок договора аренды продлен соглашением на неопределенный срок или срок менее года после истечения срока договора, то регистрировать его не нужно.

В этих случаях речь идет о заключении нового договора аренды, не подлежащего регистрации. Это следует из п. п. 10, 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59.

1. Порядок проведения государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды недвижимости

Государственная регистрация дополнительного соглашения проводится в том же порядке, что и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Отличия состоят в следующем:

- при заполнении заявления знак «V» проставьте:
- в графе 3.3 заявления;

- в реквизите 4 напротив нужного вам вида объекта недвижимости;
- в реквизите 6 заявления напротив графы «делку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки...» и укажите ее вид, например «соглашение об изменении договора аренды».

Реквизит 5 в данном случае заполнять не нужно;

• вместо договора аренды недвижимости в комплекте документов нужно представить дополнительное соглашение.

2. Размер государственной пошлины за регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды недвижимости

Размер для организаций составляет 1 000 руб.

(пп. 27 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, Письмо Минфина России от 20.07.2017 № 03-05-06-03/46288).

Госпошлину уплачивает заявитель (заявители) в том же порядке, что и при государственной регистрации договора аренды недвижимости.

3. Государственная регистрация соглашения о расторжении договора аренды недвижимости

Государственная регистрация соглашения проводится в том же порядке, что и государственная регистрация договора аренды недвижимости. При этом учитывайте следующие отличия:

• при заполнении заявления знак «V» проставьте:

- в графе 3.3 заявления;
- в реквизите 4 напротив нужного вам вида объекта недвижимости;
- в реквизите 6 заявления напротив графы «делку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки...» и укажите ее вид, например «соглашение о расторжении договора аренды».

Реквизит 5 в данном случае заполнять не нужно;

• в комплекте документов вместо договора аренды недвижимости представьте соглашение о расторжении договора аренды.

При этом заявителю необходимо учесть, что согласно пп. 8.2 п. 3 ст. 333.35 НК РФ и подтверждается разъяснениями Минфина России (Письмо от 14.10.2013 № 03-05-06-03/42728) государственная пошлина не уплачивается

После завершения процедуры государственной регистрации на представленных Вами оригиналах соглашения проставят отметку о регистрации.

Начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения  
Управления Росреестра по Волгоградской области Максим Арутюнов

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ИНСПЕКТОРЫ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ОКТАБРЕ ПРОВЕЛИ 66 ПРОВЕРОК**

В прошедшем месяце государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области проведено 11 проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по выявлению нарушений законодательства. В ходе проверок выявлено 19 административных правонарушений, 20 лиц привлечено к административной ответственности.

В отношении физических лиц государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления проведено 55 проверок по выявлению нарушений законодательства, по итогам которых выявлено 39 административных правонарушений, 417 физических лиц привлечены к административной ответственности.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **С НАЧАЛА ГОДА УПРАВЛЕНИЕМ РОСРЕЕСТРА ПРИНЯТО УЧАСТИЕ В 150 СОБРАНИЯХ КРЕДИТОРОВ**

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в текущем году поступило 223 обращения на действия (бездействие) арбитражных управляющих.

В целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) Управлением по состоянию на 15.11.2019 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 90 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях, 45 постановлений о прекращении дел об административных правонарушениях, 99 определений о возбуждении дел об административных правонарушениях, а также составлено 89 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, составлено 36 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ и 1 протокол об административном правонарушении по ч. 4 ст. 14.13 КоАП РФ.

Кроме того, в рамках исполнения требований ст. 12 и 72 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ сотрудниками Управления принято участие в 150 собраниях кредиторов.

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)



## **В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА СОСТОЯЛСЯ КОНКУРС НА ЗВАНИЕ «ЛУЧШИЙ ПО ПРОФЕССИИ» В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА**

23 октября 2019 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области на заседании организационного комитета по проведению конкурса определены победитель и призеры конкурса на звание «Лучший по профессии» в области государственного земельного надзора.

Победителем конкурса признана заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Кабелькова Екатерина Викторовна.

Второе и третье места соответственно заняли начальник межмуниципального отдела по Суровикинскому, Клетскому и Чернышковскому отделу Кошенков Николай Николаевич и главный специалист-эксперт межмуниципального отдела по Суровикинскому, Клетскому и Чернышковскому отделу Богачев Виктор Юрьевич.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии поздравляет государственных гражданских служащих с заслуженной победой! Вы показали достойный уровень знаний законодательства, умение применять их в практической деятельности. Желаем всегда выходить победителями из любых жизненных ситуаций, никогда в себе не сомневаться, постоянно стремиться к новым достижениям и высоким наградам!

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **МИКРОФИНАНСОВЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЗАПРЕТИЛИ ВЫДАВАТЬ ЗАЙМЫ ПОД ЗАЛОГ ЖИЛЬЯ**

с 1 ноября вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», положениями которого частным микрофинансовым организациям запрещается заключать договоры потребительского займа с физическими лицами под залог жилого помещения или доли в нем (статья 12 Федерального закона от 02.07.2010 года № 151-ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях»).

Таким образом, новые ограничения, введенные Федеральным законом № 271-ФЗ, позволят не допустить ситуаций, когда люди в силу незнания, заблуждения или иных причин лишаются жилья, взяв микрокредит, сумма которого зачастую несравнимо ниже стоимости самого жилья.

Фактически это стало ответом на участвовавшие в последнее время случаи мошенничества и жилищного рейдерства.

Тем не менее, у микрофинансовых организаций остается возможность выдавать потребительские займы под залог помещений, но теперь только нежилых.

## **РОСРЕЕСТР: ДОЛЯ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВОМУ УЧЁТУ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 Г. БОЛЕЕ ЧЕМ НА ЧЕТВЕРТЬ ПРЕВЫСИЛА ЦЕЛЕВОЕ ЗНАЧЕНИЕ**

Доля услуг по регистрации прав и кадастровому учёту, оказываемых в электронном виде (посредством информационно-телекоммуникационных сетей, в том числе межведомственного электронного взаимодействия), за 9 месяцев 2019 г. составила 95,7% (в 2018 г. – 94,46%). Целевое значение данного показателя на 2019 г., предусмотренное федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета (2014-2020 годы)», составляет 70%.

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко:

– Ведомство успешно идет по пути реализации задачи по цифровой трансформации основных направлений деятельности. Уже сегодня выдача сведений из ЕГРН более чем на 95% производится в электронном виде. О росте востребованности таких услуг и сервисов Росреестра, доходы от которых в полном объеме поступают в федеральный бюджет, говорит и динамика соответствующих поступлений. За 9 месяцев 2019 г. всего поступило 16,2 млрд рублей, что на 7% больше показателя аналогичного периода прошлого года.

Справочно: Всего по результатам деятельности Росреестра за 9 месяцев 2019 г. в бюджеты бюджетной системы РФ перечислено доходов порядка 27,9 млрд рублей. В бюджеты субъектов РФ поступило 10,1 млрд рублей, в местные бюджеты поступило 1,6 млрд рублей. Основными источниками доходов, администрируемых Росреестром, являются госпошлина за регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также денежные взыскания (штрафы) от контрольно-надзорной деятельности Росреестра.

Источник: официальный сайт Росреестра.

## **КАК ИЗБЕЖАТЬ СПОРОВ С СОСЕДЯМИ ПО ПОВОДУ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?**

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает, что провести работу по согласованию границ земельных участков с соседями и установить границы участка собственникам поможет кадастровый инженер.

Кадастровый инженер по просьбе заказчика работ по межеванию земельного участка должен провести процедуру согласования границ индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В обоих случаях составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей.

Если необходимо провести общее собрание, то каждый владелец участка информируется о его проведении не менее чем за 30 дней.

Закон разрешает проводить собрание собственников в любом месте - по согласованию с заинтересованными лицами, даже без выезда на участок. Но в интересах владельцев земли участвовать в процессе установления границ на местности.

Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ смежных участков. Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Сделать это просто: достаточно подать соответствующее заявление в орган регистрации прав через ближайший офис Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

## **Актуальные вопросы постановки объектов на кадастровый учет**

В 2018 году Президент Российской Федерации В.В. Путин подписал Федеральный закон от 28.02.2018г №36-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым продлил срок действия «дачной амнистии» до 1 марта 2020 года.

«Дачная амнистия» стартовала в 2006 году, но при этом упрощенная регистрация недвижимости в Волгоградской области не теряет своей актуальности, поскольку не все желающие успели зарегистрировать свои права на недвижимость.

Таким образом, возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объекты расположенные на землях садоводства по упрощенной схеме (без разрешения на ввод объектов в эксплуатацию) продлена еще на два года.

Вступивший в силу с 1 января 2017 года Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ ) предусматривает для законченных строительством жилых домов одновременную процедуру постановки на кадастровый учет с государственной регистрацией права.

Обратиться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении данной процедуры может собственник земельного участка, на котором осуществлялось строительство, либо лицо, которому земельный участок бы предоставлен для целей строительства.

Для этого понадобится технический план здания, который можно оформить у кадастрового инженера.

При этом нужно будет предъявить разрешение на строительство данного жилого дома, проектную документацию, в соответствии с которой осуществлялось строительство, уведомление об окончании строительства и правоустанавливающие документы на земельный участок.

В случае если ранее права на земельный участок были зарегистрированы, то предоставлять правоустанавливающие документы на него не потребуется.

Закон №218-ФЗ упростил жизнь и обладателям квартир в новостройках.

Действующее законодательство обязывает застройщика при обращении за разрешением на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного дома самостоятельно обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана на многоквартирный дом вместе со всеми расположенными в таком доме квартирами.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не позднее, чем через 5 рабочих дней после выдачи такого разрешения самостоятельно направляет разрешение на ввод в эксплуатацию вместе с техническим планом в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области с целью осуществления кадастрового учета многоквартирного дома включая все находящиеся в доме квартиры, т.е. ставить на кадастровый учет квартиру в новостройке приобретателям жилья не потребуется.

В том случае, если жилье построено до 1 марта 2008 года (так называемые «ранее учтенные» объекты недвижимости), и в отношении него была осуществлена техническая инвентаризация, то в данном случае такой объект недвижимости в большинстве случаев также уже числится на кадастровом учете.

Если же по какой-то причине информация о Вашем «ранее учтенном» жилой доме или квартире отсутствует в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), то необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

При обращении за государственной регистрацией прав регистратор также проверит наличие Вашего объекта недвижимости в сведениях ЕГРН и, в случае его отсутствия, самостоятельно направит запрос о предоставлении сведений о Вашем объекте недвижимости в органы, осуществляющие техническую инвентаризацию.

Заявления и документы на осуществление государственного кадастрового учета можно подать лично в многофункциональном центре, а также в электронном виде с помощью специальных сервисов на сайте Росреестра (в том числе в «Личном кабинете правообладателя») или направить по почте.

Главный специалист-эксперт отдела  
регистрации объектов недвижимости  
жилого назначения

Р.В. Попенко