

В каких случаях Кадастровая палата выезжает для приема документов

Все большей популярностью у населения Волгоградской области пользуется выездное обслуживание. С апреля 2019 года Кадастровая палата оказывает услуги населению по выезду к заявителю с целью приёма заявлений о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов, а также заявлений об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

До недавнего времени, выездное обслуживание производилось только для приема запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Теперь выезд к заявителям может осуществляться также для приема заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним заявлений об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН

Данная услуга обеспечивает возможность получения государственной услуги на территории республики в любое удобное для заявителя место и экономит временные затраты на посещение офисов приема-выдачи документов и ожидание в очереди.

Следует отметить, что данная услуга оказывается на возмездной основе. Так, выезд к заявителю для приема одного пакета документов осуществляется за плату в размере 1020 рублей для физических и 1530 рублей для юридических лиц.

Для ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, инвалидов I и II групп (при предъявлении подтверждающих документов) услуга предоставляется бесплатно, только в отношении тех объектов недвижимости, правообладателями которых являются представители вышеуказанных категорий населения.

Узнать о порядке оказания выездного обслуживания, а также оставить заявку можно по телефону: 60-24-40 (доб. 2049, 2905), либо по электронной почте: 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.

За 5 месяцев 2019 года Кадастровая палата получила более 2,3 тыс. заявлений по экстерриториальному принципу

В январе - мае 2019 года в Кадастровую палату по Волгоградской области поступило из других регионов Российской Федерации 2339 заявлений, касающихся волгоградской недвижимости, на государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет по экстерриториальному принципу. Это в 17 раз больше показателя аналогичного периода прошлого года.

Наибольшее количество обращений в 2019 году поступило из г. Москва, г. Санкт-Петербург, Краснодарского края, Московской и Челябинской областей.

Экстерриториальный принцип позволяет гражданам подать и получить документы для регистрации прав, кадастрового учета или предоставления сведений об объекте недвижимости независимо от его местонахождения на территории России. Данная возможность предусмотрена законом о государственной регистрации недвижимости и значительно экономит время и средства.

Проведенная по экстерриториальному принципу регистрация прав собственности удостоверяется выпиской из ЕГРН, в которой содержатся сведения о регистраторе, и заверяется регистратором по месту приема документов.

В свою очередь, жители области также могут обратиться за регистрацией объектов недвижимости в других регионах. Региональная Кадастровая палата ведет прием заявлений на регистрацию недвижимости по экстерриториальному принципу в 9 офисах приема-выдачи документов.

Сроки проведения учетно-регистрационных действий по экстерриториальному принципу не отличаются от сроков, установленных для подачи заявлений обычным способом.

Единая процедура оформления недвижимости экономит время волгоградцев

За 5 месяцев 2019 года жители Волгоградской области подали через офисы МФЦ более 11,1 тыс. заявлений в порядке единой процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, что превышает на 37,1% показатели аналогичного периода прошлого года, когда было подано 8,1 тыс. заявлений.

Возможность использовать единую процедуру осуществления учетно-регистрационных действий появилась у заявителей с введением в силу с 1 января 2017 года ФЗ № 218 "О государственной регистрации недвижимости".

Законом предусмотрено несколько случаев подачи документов в порядке единой процедуры — в связи с созданием, образованием объекта недвижимости или прекращением его существования.

Ранее, прежде чем зарегистрировать право собственности, требовалось сначала поставить объект недвижимости на кадастровый учет, а затем подать заявление на регистрацию права. На проведение каждой государственной услуги отводилось по 10 дней.

Единая процедура предполагает подачу только одного заявления одновременно на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, что значительно экономит время граждан. Теперь две услуги можно получить, подав одно заявление, а на обе процедуры отводится не более 10 рабочих дней. При подаче документов через МФЦ срок увеличится на 2 дня.

В настоящее время на сайте Росреестра через «Личный кабинет правообладателя» можно подать заявление в рамках единой процедуры в электронном виде.

Удостоверяющий центр Кадастровой палаты

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает заинтересованным лицам о возможности предоставления услуг Удостоверяющего центра (далее – УЦ) по созданию, выдаче, аннулированию (отзыву) квалифицированных сертификатов электронной цифровой подписи:

- физическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в том числе кадастровым инженерам, арбитражным управляющим, нотариусам, залогодержателям;

- юридическим лицам, в том числе являющимся образовательными организациями или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере образования.

Стандартная электронная подпись предназначена для пользования: порталом Росреестра, порталом Госуслуг, сайтами ФНС, ФИАС, Единой информационной системой в сфере закупок, ЖКХ, Системой электронных паспортов транспортных средств, Порталом Фонда социального страхования, Федеральной таможенной службы России и др.

С более подробным перечнем информационных систем и документов, необходимых для регистрации и получения электронной подписи, можно ознакомиться в разделе «Электронная подпись»: <http://uc.kadastr.ru/elpobp>.

В модернизированной версии сайта УЦ введена возможность оказания услуг по экстерриториальному принципу, предполагающему выпуск сертификата электронной цифровой подписи заявителям, имеющим адрес регистрации, отличный от субъекта РФ Филиала, выбранного в качестве места получения услуг центра. Для заявителей – физических лиц реализована возможность удостоверения личности у нотариусов.

Тариф на оказание услуги по выпуску сертификата электронной подписи для юридических и физических лиц составляет 700 руб.

Срок действия электронной подписи составляет 1 год и 3 месяца (15 месяцев). В соответствии с Уведомлением Минкомсвязи России с 09.01.2019 УЦ осуществляет выпуск сертификата электронной цифровой подписи с применением схемы электронной подписи ГОСТ Р 34.10-2012.

Более подробную информацию по вопросам получения электронной подписи можно получить на сайте <https://uc.kadastr.ru>. Удостоверяющий центр филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области расположен по адресу: г. Волгоград, Тимирязева д. 9.

Теплицы не являются объектами недвижимости

С начала дачного сезона в череде фейковых новостей появились слухи о введении налога на теплицы. Дескать, как объекты недвижимого имущества теплицы подлежат обязательному налогообложению. Тревожная информация дошла даже до депутатов Государственной Думы, которые обратились за соответствующим разъяснением в Росреестр и Федеральную налоговую службу.

Сейчас сложно узнать, кто и зачем ввел так называемый «тепличный налог». Тем не менее, ситуация требует пояснения в соответствии с действующим законодательством.

В этой связи Кадастровая палата по Волгоградской области информирует граждан, что налогом на имущество физических лиц облагаются только те хозяйственные постройки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости или были представлены в налоговые органы из БТИ. Федеральный закон о ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, вступивший в силу 1 января 2019 года, не ввел никаких новых налогов. Для внесения в ЕГРН сведений об объекте, в данном случае о теплице, эта хозяйственная постройка должна отвечать признакам недвижимости. Иными словами, объект должен быть прочно связан с землей и его невозможно переместить на другое место. Постройки, которые не относятся к недвижимости, регистрировать не нужно, соответственно и платить на налог за них не надо. Под налоговую базу попадают только постройки, которые являются объектами недвижимости, то есть имеют капитальный фундамент и площадь от 50 квадратных метров. Подпадающие под это описание теплицы устанавливаются для коммерческих целей, а не садоводами и огородниками для личных нужд.

Сведения о недвижимости узнайте на Публичной кадастровой карте

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона, что потребители государственных услуг могут оперативно получать сведения из реестра недвижимости, пользуясь электронным сервисом «Публичная кадастровая карта» официального сайта Росреестра.

Электронный сервис «Публичная кадастровая карта» содержит сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, кварталах, районах, округах, зонах с особыми условиями использования территории, а также территориальных зонах. Сервис позволяет увидеть границы объекта недвижимости и получить всю общедоступную информацию о нем: площадь, разрешенное использование, кадастровую стоимость и другие. Интерактивный поиск реализован при помощи адреса объекта или его кадастрового номера. Сведения сервиса обновляются в течение 1-2 дней после изменения информации в учетных системах. Отметим, что вся информация, размещенная на «Публичной кадастровой карте» носит справочный характер и предоставляется бесплатно.

В разделе «Управление картой» возможно подключение графического отображения кадастровых сведений: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, единицы кадастрового деления, территориальные зоны и границы. Также в разделе можно подключить картографическую основу Ersi (космические снимки), единую электронную картографическую основу (ЕЖО), надписи на карте, а также тематические карты, к примеру, отображение цветом формы собственности на земельном участке, разрешенное использование земельного участка и другое.

Воспользоваться электронным сервисом «Публичная кадастровая карта» можно на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы» (<http://pkk5.rosreestr.ru>). Получить консультацию о работе электронных сервисов сайта Росреестра и задать вопросы по техническому функционированию сайта можно по телефону: 8 (800) 100-34-34.

Объект недвижимости – машино-место

Кадастровая палата по Волгоградской области разъясняет, что с 1 января 2018 в Едином государственном реестре недвижимости появился новый вид объекта недвижимого имущества – машино-место. Понятие машино-места давно имеется в гражданском обороте, однако, став самостоятельным объектом недвижимости, его владельцы получают такую же правовую защиту, какую имеют собственники любого другого объекта недвижимого имущества, в связи с этим, получили безусловную возможность не только пользоваться столь значимыми «квадратными метрами», но и оформлять их в собственность на общих основаниях.

Машино-местом признается объект:

- являющийся частью здания, дома или сооружения;
- предназначенный для того, чтобы размещать на нем автотранспортное средство или хранить его;
- имеющий оградительные элементы, стены или иные конструкции, а также представляющий собой отдельную площадку, обозначенную разметкой;
- чьи границы определены и отражены в системе общероссийского кадастрового учета.

Немаловажно, что машино-место будет признаваться таковым только в том случае, если он входит в единый комплекс постройки, то есть является его элементом и закреплен в техническом плане сооружения. «Дворовая парковка» или места на отдельно стоящих автостоянках не относятся к данному виду недвижимого имущества, следовательно, участок земли или асфальта, относящийся к придомовой территории, на котором жилец паркует свой автомобиль, нельзя купить.

Кроме того, чтобы машино-место официально считалось объектом недвижимости, необходимо поставить его на кадастровый учет в установленном порядке в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Для проведения государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости должен быть предоставлен технический план, подготовленный в электронном виде и заверенный усиленной подписью кадастрового инженера, который его составил. Данный технический план вместе с заявлением нужно направить в орган регистрации прав в формате XML-документа.

Также законом предусматривается, что с 1 января 2017 года, после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, например, многоквартирного жилого дома, постановка машино-мест осуществляется органом, выдавшим разрешение на ввод его в эксплуатацию. Таким образом, при внесении в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) многоквартирного дома одновременно осуществляется и кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том

числе машино-мест. В таких случаях, когда техническая документация здания содержит в себе сведения о машино-местах, оно, как правило, представляет собой прямоугольник на полу помещения, предоставленного под паркинг. Владельцы такого машино-места получают выписку из ЕГРН, которая содержит все идентификационные признаки объекта недвижимости - кадастровый номер, местоположение, точные границы, размеры и площадь.

Получив документ о праве собственности на машино-место, владелец может не только пользоваться данной недвижимостью, но и в полной мере ею распоряжаться: продавать, сдавать в аренду, закладывать в банке, дарить, завещать. При этом посягательство на машино-место со стороны третьих лиц будет расцениваться как противоправное действие и может повлечь за собой наказание.

Как исправить технические ошибки в ЕГРН?

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует граждан о том, что Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) предусматривает порядок исправления ошибок, которые могут допускаться при ведении государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). В частности, закон различает два вида ошибок: техническая и реестровая.

Давайте разберемся, как исправить технические ошибки.

Техническая ошибка - это опiski, опечатки, грамматические, арифметические или другие подобные ошибки, которые допущены органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН. В результате такой ошибки сведения о недвижимости не соответствуют данным в документах, на основании которых сведения вносились в ЕГРН (ч. 1 ст. 61 Закона о регистрации недвижимости). Например, в техническом плане здания указана одна этажность, а в ЕГРН - другая.

Такая ошибка исправляется либо по заявлению правообладателя объекта недвижимости (подаётся в том же порядке, что и для государственной регистрации прав на недвижимость), либо по инициативе государственного регистратора (в случае, если выявит её самостоятельно). Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Техническая ошибка исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней.

Интернет-сайты выдают поддельные выписки из ЕГРН

К сожалению, участились случаи обращения граждан о достоверности информации, содержащейся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Это стало результатом деятельности многочисленных сайтов, предоставляющих различные посреднические услуги, в том числе по получению сведений из ЕГРН. Их использование небезопасно. Сайты используют дизайн и символику ведомства, объявляют себя агентами или представителями, действующими от Росреестра, и выдают выписки из ЕГРН за плату с недостоверными данными. При детальном изучении выяснилось, что часть полученных заявителями выписок из государственного реестра имеют признаки подделки с

воспроизведением государственной символики, а также содержат недостоверные сведения.

При обращении на какой-либо Интернет-сайт потребителей услуг Росреестра должны насторожить несколько фактов: отсутствие на сайтах-двойниках сервиса "Личный кабинет", не работающие сервисы "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме "онлайн" и "Публичная кадастровая карта". Эти сервисы запускаются только на официальном сайте!

Кадастровая палата по Волгоградской области обращает внимание жителей региона, что сайт Росреестра является единственным официальным Интернет-ресурсом ведомства. Напоминаем, что подать заявления и получить выписки из Единого государственного реестра недвижимости можно через Многофункциональный центр, а также посредством сервиса "Личный кабинет" портала Росреестра. Обращение к сайтам-двойникам может повлечь неполучение услуг и финансовые потери или получение недостоверных сведений о недвижимости.

Будьте внимательны и не позволяйте себя обманывать!

Кадастровая палата ответила на самые популярные вопросы дачников

Эксперты подготовили дачный ликбез по итогам «дня открытых дверей»

В рамках Всероссийской недели правовой помощи владельцам загородной недвижимости Кадастровая палата по Волгоградской области провела день открытых дверей для жителей региона. Как оформить собственность или исправить реестровые ошибки в сведениях ЕГРН – эксперты ответили на самые популярные вопросы дачников.

Около 60% от всех вопросов дачников Волгоградской области касался порядка постановки на учет и оформления в собственность домов, хозяйственных построек и земельных участков после окончания «дачной амнистии». Так какие правила действуют сейчас?

Для постановки земельного участка на кадастровый учет надо подать соответствующее заявление в МФЦ или через портал Росреестра, приложив к нему подготовленный кадастровым инженером межевой план, отмечает **Наталья Бирюлькина, заместитель директора кадастровой палаты по Волгоградской области**. Кадастровый учет земельного участка проводится одновременно с регистрацией прав.

«В связи с прекращением переходного периода в феврале этого года упрощенный порядок регистрации прав на садовые и жилые дома в настоящий момент не действует. Строительство нового жилого или садового дома ведется в уведомительном порядке. Собственнику необходимо представить в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве. По завершении строительства представить в местное самоуправление соответствующее уведомление, технический план, подготовленный кадастровым

инженером на созданный объект недвижимости, и получить уведомление о соответствии построенного объекта требованиям законодательства», - отмечает **Наталья Бирюлькина**.

Далее в течение недели орган местного самоуправления должен направить в Росреестр заявление о постановке на учет и регистрацию прав на созданный объект капитального строительства. При этом если местное самоуправление не укладывается в сроки отправки заявления, вы вправе сделать это сами.

В случае если дом был построен давно, без разрешения на строительство, он может быть впоследствии признан самостроем. Чтобы узаконить постройку, надо также подать в местную администрацию уведомления: о начале строительства с указанием всех характеристик дома и о завершении строительства с приложенным техническим планом дома. Что касается технического плана, то владельцу он понадобится в любом случае, даже если «дачная амнистия» будет законодательно продлена.

Отметим, что кадастровый учет и регистрация права проводится исключительно по желанию владельца. Действующее законодательство не обязывает граждан оформлять принадлежащие им земельные участки и расположенные на них садовые или жилые дома, а также гаражи, бани и прочие объекты капитального строительства. Но если вы хотите быть полноправным собственником и иметь возможность распоряжаться недвижимостью (например, подарить, продать или передать по наследству или, скажем, застраховать баню), то кадастровый учет и регистрацию этих объектов провести необходимо.

Около 40% вопросов дачников региона интересовала тема исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН.

В процессе оформления документов на землю процедура кадастрового учета является одной из неотъемлемых стадий. Бывают случаи, когда на данном этапе выясняется, что границы земельного участка пересекаются с границами соседнего земельного участка.

«Согласно части 20 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Закон о регистрации), в случае, если органом регистрации прав обнаружено пересечение границ земельного участка с границами другого участка, государственный кадастровый учет должен быть приостановлен - до выяснения всех обстоятельств и решения проблемы» - отметила **Наталья Бирюлькина, заместитель директора кадастровой палаты по Волгоградской области**.

При выяснении причин, которые привели к подобной ситуации, может оказаться, что техническую ошибку допустил непосредственно орган регистрации прав. Например, при внесении сведений о местоположении границ земельного участка была допущена описка, опечатка и это привело к тому, что сведения реестра объектов недвижимости не соответствуют данным, содержащимся в документах. В этом случае орган регистрации прав устранит ошибку без участия владельца земли.

В случае, если ошибку допустил кадастровый инженер во время проведения кадастровых работ, то ошибка в сведениях реестра недвижимости называется реестровой ошибкой и подлежит исправлению.

Исправить реестровую ошибку можно путем подачи заявления о кадастровом учете и межевой план, подготовленный в соответствии с установленными требованиями.

Кроме того, реестровая ошибка исправляется органом регистрации прав на основании представленного заявителем вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки, при этом необходимо оформление межевого плана

Также, если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в реестр недвижимости, являются документы, поступившие в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия, то данная реестровая ошибка может быть исправлена на основании документов, поступивших в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия, содержащих необходимые сведения для исправления реестровой ошибки в сведениях реестра недвижимости.

«Таким образом, исправление реестровой ошибки возможно, как во внесудебном порядке, так и на основании судебного решения», - отмечает **Наталья Бирюлькина**.

При исправлении реестровой ошибки Закон о регистрации предусматривает возможность одновременно внести изменения в сведения ЕГРН в части местоположения границ смежных земельных участков и их площади без представления дополнительных заявлений о кадастровом учете изменений в отношении таких смежных земельных участков. Однако, данная возможность предусмотрена только при условии наличия в акте согласования местоположения границ земельных участков личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

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



Е.К.Золотарева