

Содержание

1_615a9b0ab1dc400cd8de6bae	2
2_615a9b0bb1dc400cd8de767e	5
3_615a9b0cb1dc400cd8dec2b9	8
4_615a9b0db1dc400cd8dedf13	11
5_615a9b0eb1dc400cd8dedf23	16
6_615a9b0fb1dc400cd8dee059	18
7_615a9b0fb1dc400cd8df0d01	21
8_615a9b10b1dc400cd8df8a7e	23
9_615a9b11b1dc400cd8dfa00e	25
10_615a9b12b1dc400cd8dfb6cd	27
11_615a9b13b1dc400cd8dff57a	30

**Более 2,45 млн сведений из ЕГРН запросили жители
Краснодарского края за 6 месяцев 2021 года**

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю советуют перед покупкой недвижимости проверить объект на ограничения и обременения со стороны третьих лиц.

По итогам I полугодия 2021 года Кадастровая палата по Краснодарскому краю подготовила более 2,45 млн выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Доля выданных сведений в электронном виде составила 89%.

Спрос со стороны граждан на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости с каждым годом только растёт. По сравнению с 2020 годом аналогичного периода количество предоставленных выписок из госреестра недвижимости выросло в 2 раза.

Потребность в получении актуальных сведений объясняется тем, что выписка из ЕГРН на сегодняшний день является единственным достоверным источником, содержащим информацию об объектах недвижимости.

Для того чтобы узнать кто на самом деле является собственником квартиры или земельного участка необходимо запросить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой содержится наиболее полная информация об ограничениях, обременениях и о правообладателях.

Из данной выписки можно узнать обо всех зарегистрированных ограничениях прав: ипотека, арест, запрет, правопритязания, договоры участия в долевом строительстве, а также заявленные в судебном порядке права требования, возражения

в отношении зарегистрированного права, информация о наличии решения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и многое другое.

Кроме того, в выписке об объекте недвижимости можно найти информацию продавалось ли имущество без согласия второго собственника. Если недвижимость все-таки была предметом сделки, но у второй стороны не было получено разрешение, то в выписке будет стоять соответствующая отметка «На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено в силу закона согласие третьего лица».

Так же в выписке могут быть отражены заявленные права требований. Это может свидетельствовать о том, что в настоящий момент права на этот объект оспариваются в судебном порядке.

Еще одной причиной, по которой не стоит совершать покупку недвижимого объекта – это наличие возражений. Возражения доказывают то, что правообладатель пытается вернуть свое законное имущество, которое перешло другому владельцу.

Если в полученной выписке содержится информация о правопритязаниях – это означает, что в отношении объекта поданы документы на регистрацию прав, но еще не рассмотрены государственным регистратором.

Особое внимание стоит обратить в случае изъятия объекта для государственных или муниципальных нужд.

Отметка о невозможности государственной регистрации права без личного участия собственника может говорить о том, что необходимо получить согласие от законного правообладателя на приобретение данного объекта.

В случае если кто-то сторонний подает заявление на проведение учетно-регистрационных действий с недвижимостью, орган регистрации прав возвращает заявление без рассмотрения.

Исключение составляют вступившие в силу решения суда, в которых обжалован сам запрет, а также требования судебных приставов-исполнителей. Но без решения суда, никто не сможет осуществить распоряжение недвижимым имуществом, даже при наличии доверенности.

«Чтобы оценить все риски, перед покупкой недвижимости стоит проверить приобретаемый объект на всевозможные обременения. Выписка из ЕГРН в этом случае является единственным официальным документом, в котором предоставлена вся необходимая информация о недвижимом объекте. Лучше всего выписку заказывать перед заключением сделки, так как сведения госреестра недвижимости актуализируются ежедневно», - отмечает **начальник отдела контроля и анализа деятельности Кадастровой палаты Светлана Галацан.**

Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости можно на официальном сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра \(https://kadastr.ru\)](https://kadastr.ru) с помощью онлайн-сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#).

В настоящее время у Федеральной кадастровой палаты Росреестра существует множество сайтов-двойников. Чтобы получить достоверные сведения из госреестра недвижимости необходимо заказывать выписки только на официальном сайте.

Получить сведения из ЕГРН также можно воспользовавшись сервисом «Электронные услуги и сервисы» на сайте [Росреестра \(https://rosreestr.gov.ru\)](https://rosreestr.gov.ru), на сайте [Госуслуг \(https://www.gosuslugi.ru/\)](https://www.gosuslugi.ru/), а также в ближайшем офисе МФЦ.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Остерегайтесь «двойников» Кадастровой палаты

Законом № 120-ФЗ от 30 апреля 2021 установлен запрет на перепродажу сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в том числе через неофициальные сайты.

Кадастровая палата по Краснодарскому краю напоминает, что достоверные сведения из ЕГРН в электронном виде можно получить только на официальных сайтах Росреестра и Федеральной Кадастровой палаты.

Подача и получение документов online намного удобнее и быстрее для граждан. 89% выписок из ЕГРН жители Краснодарского края заказывают в электронном виде.

Однако количество мошенников, желающих обогатиться за счет граждан, также неумолимо растет. В Кадастровую палату регулярно поступают жалобы граждан, заказавших выписки из ЕГРН через сайты-двойники.

30 апреля этого года вступил в силу закон № 120-ФЗ, который устанавливает запрет на передачу выписок ЕГРН третьим лицам за плату. Также законом запрещается работа неофициальных сайтов и приложений, которые заявляют, что предоставляют выписки из ЕГРН.

В этом году уже было заблокировано 53 мошеннических ресурса, еще 25 дел рассматриваются в суде. Товарный знак Росреестра запрещено использовать в доменных именах 12 сайтов. Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России обязала «Яндекс» и Google прекратить рекламировать сайты-двойники.

Росреестр проводит комплексные мероприятия по ликвидации сайтов-двойников. Тем не менее, множество сайтов и мобильных приложений, заявляющих, что именно у них можно быстро и дешево получить данные ЕГРН, до сих пор

существуют. Разбираемся, чем опасны фейковые сайты и как обезопасить себя от встречи с мошенниками.

Федеральная Кадастровая палата и Росреестр не несут ответственности за сведения, предоставляемые сайтом-двойником.

Выписки, предоставляемые через неофициальные сайты, могут содержать устаревшую или ложную информацию. Нередко заявитель вообще не получает никаких документов. Многие сайты предлагают за плату узнать данные, находящиеся в открытом доступе (например, о кадастровой стоимости объекта).

Ценообразование на таких сайтах происходит совершенно свободно. Чаще всего стоимость услуг соответствует установленным законом, что сильнее путает граждан. Привлекательными становятся скидки на выписки, которых в реальности не существует.

Федеральная Кадастровая палата предоставляет электронные выписки, заверенные усиленной квалифицированной электронной подписью, юридически не уступающие бумажным. Выписки без электронной подписи, или с поддельной подписью, не считаются официальным документом.

Чтобы отличить «двойника» от оригинала, нужно знать доменное имя официального сайта:

Официальный сайт Росреестра — rosreestr.gov.ru

Официальный сайт Федеральной кадастровой палаты — kadastr.ru

Официальный сайт Публичной кадастровой карты — pkk.rosreestr.ru

Запомните! Сайты, обещающие предоставление «экспресс-выписки», нагло врут. При запросе сведений из ЕГРН через сервис spv.kadastr.ru выписка формируется и отправляется заявителю за несколько минут. Чтобы воспользоваться сервисом, необходимо войти в личный кабинет через Госуслуги.

Авторизация на портале Госуслуг гарантирует достоверность и законность услуг, которые предлагает сайт. На сайтах-двойниках связь с Госуслугами недоступна.

По запросу правообладателя орган регистрации прав предоставляет информацию о лицах, получивших сведения о принадлежащем ему объекте недвижимости. Помимо того, что сайты-двойники нарушают этот закон, следует обратить внимание на то, что для **подачи запроса о предоставлении сведений из ЕГРН необходимо подтверждении личности**. Соответственно, если сайт просит указать только адрес электронной почты и оплатить услуг, вас пытаются обмануть.

Обратите внимание, что размещение прайс-листов, способов оплаты, ссылок на мобильные приложения, а также рекламы на сайтах Кадастровой палаты, Росреестра и Публичной кадастровой карты **не допускается**.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как изменить вид разрешенного использования земельного участка

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю разъясняют порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков, находящихся в частной собственности, а также перечисляют перечень необходимых документов.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов ([статья 37 ГрК РФ](#)):

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования (допустимы в качестве дополнительных к первым двум пунктам).

Основные и вспомогательные виды выбираются правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований. Исключение составляют случаи, когда объекты недвижимости принадлежат органам государственной власти или местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям или унитарным предприятиям.

Обратите внимание! Вид разрешенного использования может быть выбран только в соответствии с градостроительным регламентом, входящим в состав правил землепользования и застройки территории (ПЗЗ). Законодательно установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельного участка. При выборе вида разрешенного использования необходимо убедиться, что площадь участка соответствует установленным «рамкам».

«В настоящий момент на территории Краснодарского края проводятся работы по внесению изменений в правила землепользования и застройки различных муниципальных образований. Последние изменения были внесены в правила землепользования и застройки таких муниципальных образований как город Краснодар, город Анапа, город-курорт Сочи. При выборе вида разрешенного использования необходимо руководствоваться актуальными правилами,» – рассказал **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 1 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Игорь Максименко.**

Чтобы установить условно разрешенный вид использования, нужно получить разрешение ([статья 39 ГрК РФ](#)). Для этого правообладателю необходимо направить заявление в комиссию. Далее будут проведены общественные обсуждения, по результатам которых и будет принято решение – выдать разрешение, либо отказать. Принятое решение можно оспорить в судебном порядке.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о виде разрешенного использования земельного участка могут быть изменены на основании: заявления (утверждено приказом Росреестра от 19.08.2020 № [П/0310](#)), письменного волеизъявления правообладателя, выписки из правил землепользования и застройки, подтверждающей выбранный вид разрешенного использования, либо на основании решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

При этом существует перечень земель, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются ([статья 36 ГрК РФ](#)).

Изменение вида разрешенного строительства таких земель возможно на основании решения органа государственной власти или местного самоуправления, подготовленного в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (приказ Росреестра от 10.11.2020 № [П/0412](#)).

Заявление на изменение вида разрешенного использования можно подать в любой удобный офис МФЦ. К заявлению можно приложить копию выписки из ПЗЗ

или акт о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Дополнительные документы представляются по желанию заявителя. Услуга по изменению вида разрешенного использования предоставляется бесплатно.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Эксперты Росреестра рассказали, как оформить сделку купли-продажи квартиры

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

Что делать, если вы продавец

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

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

Рекомендуем обратить внимание на следующие моменты:

- Если вы не можете присутствовать на сделке, вам заранее **необходимо оформить нотариальную доверенность** на продажу квартиры, а также на представление документов в Росреестр на государственную регистрацию.
- Если среди собственников продаваемой квартиры есть лица, находящиеся под опекой и попечительством (например, несовершеннолетние граждане, совершеннолетние недееспособные граждане, граждане, признанные ограниченно дееспособными), нужно запросить **разрешение органов опеки и попечительства** на заключение договора купли-продажи.

- Если в продаваемой квартире кто-то прописан, стоит заранее урегулировать с покупателем вопрос о сроках **снятия с регистрационного учета**. Это можно сделать на портале Госуслуг, или обратившись в МФЦ. После этого там же необходимо заказать выписку из домовой книги - она позволит потенциальному покупателю убедиться, что на жилплощади никто не прописан. Срок давности выписки должен быть не более 30 календарных дней.
- Если квартира была приобретена в браке, она является совместно нажитым имуществом. В этом случае требуется **нотариально удостоверенное согласие супруга** на продажу квартиры.

Что делать, если вы покупатель

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

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

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

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

Стоит проверить, **есть ли у продавца задолженность по коммунальным платежам**, а также его семейный статус. В случае если на момент приобретения

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

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

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

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

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

- документы, удостоверяющие личность сторон договора купли-продажи (их представителей);

- свидетельство о рождении ребенка, если среди собственников – несовершеннолетний

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

Куда обращаться для осуществления регистрационных действий

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

Документы на регистрацию права собственности можно подать:

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

За государственную регистрацию права собственности на квартиру покупателем уплачивается государственная пошлина (для физических лиц – 2 тыс. руб.). При этом представление документа о ее уплате вместе с заявлением о государственной регистрации прав (и иными документами, необходимыми для регистрации) не требуется. Документ об уплате государственной пошлины можно представить по собственной инициативе.

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

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

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

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

В Кадастровой палате по Краснодарскому краю прошел «Семейный день»

17 сентября посмотреть где работают родители пришли дети сотрудников Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Сотрудники Кадастровой палаты по Краснодарскому краю организовали «Семейный день», в рамках которого дети сотрудников смогли прийти на работу и узнать, чем занимаются их родители. Мероприятие прошло 17 сентября, в день, когда у школьников был выходной.



Ребята посетили рабочие места родителей, после чего все вместе собрались в актовом зале. В рамках мероприятия детям была представлена короткая интерактивная лекция о том, что такое кадастр, чем занимаются сотрудники Кадастровой палаты, а самое главное, в чем цели и задачи деятельности учреждения.

После небольшого экскурса в историю создания кадастра в России юные гости приняли участие в конкурсах. Ребята ответили на вопросы викторины о географии нашей страны, поиграли в Крокодил (Ассоциации) на тему географических понятий.

Очень часто дети не имеют понятия о том, чем занимаются родители, и для чего вообще нужна их работа. Кадастровая палата подарила семьям возможность стать ближе, узнать больше друг о друге. Возможно в будущем дети захотят пойти по стопам родителей и реализовать себя в области кадастра и картографии.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

В ЕГРН внесена 341 зона санитарной охраны источников водоснабжения Краснодарского края

На сегодняшний день в Краснодарском крае внесено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) 341 зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО) – это один из видов зон с особыми условиями использования территории.

«Зоны создаются для санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений от различных загрязнений. Также в отношении зон санитарной охраны источников водоснабжения устанавливаются специальные режимы хозяйственной деятельности, санитарного надзора, контроля за качеством воды в источнике», - отмечает
начальник отдела инфраструктуры пространственных данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Дмитрий Тонхонов.

ЗСО состоит из трех поясов, каждый из которых предусматривает особый режим хозяйственной деятельности:

1) первый пояс является поясом строго режима и обеспечивает защиту места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Он организуется непосредственно на территории водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводного канала;

2) второй пояс предназначен для предотвращения микробного загрязнения воды. Территория второго пояса определяется гидродинамическим расчетным путем и включает в себя территорию,

предназначенную для предупреждения продвижения микробного загрязнения до водозабора;

3) третий пояс является зоной, предназначенной для предотвращения химических загрязнений источника водоснабжения. Территория третьего пояса определяется посредством гидродинамических расчетов.

Требования к границам поясов содержатся в СанПиН 2.1.4.1110-02, они изменяются в зависимости от вида источника водоснабжения, то есть от того, находится он под землей или на поверхности.

Для того чтобы выяснить, не попал ли земельный участок в границы зон санитарной охраны, граждане могут запросить выписку из реестра недвижимости воспользовавшись онлайн-сервисом Федеральной кадастровой палаты Росреестра [«Заказ выписок из ЕГРН»](#).

Получить сведения из ЕГРН можно посредством сервиса «Электронные услуги и сервисы» на сайте [Росреестра \(https://rosreestr.gov.ru\)](https://rosreestr.gov.ru).

Также информацию о расположении зон санитарной охраны и других зон с особыми условиями использования территории возможно с помощью справочного сервиса [Публичная кадастровая карта \(https://pkk.rosreestr.ru\)](https://pkk.rosreestr.ru), которая содержит общедоступные сведения государственного реестра недвижимости.

Кроме этого, запросить выписку из ЕГРН можно воспользовавшись одним из классических способов: на сайте [Госуслуг \(https://www.gosuslugi.ru/\)](https://www.gosuslugi.ru/), либо в ближайшем офисе МФЦ или отправить запрос почтовым отправлением по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 3,350018

Сведения из ЕГРН предоставляются в течение 3 рабочих дней. При подаче запроса через МФЦ срок выдачи документов увеличивается на 2 рабочих дня. Через онлайн-сервис Федеральной кадастровой палаты сведения можно получить в течение 8 минут.

Обращаем внимание, что выписка из ЕГРН, полученная в электронном виде, имеет такую же юридическую силу, как и бумажный документ, и заверяется электронной подписью органа регистрации прав.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

«Земля для стройки»: новый онлайн-сервис по поиску земли под жилищное строительство

Найти участок для жилья можно самостоятельно. Росреестр в июле текущего года запустил новый онлайн-сервис «Земля для стройки», который функционирует на платформе [«Публичной кадастровой карты»](https://pkk.rosreestr.ru) (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Сервис рассчитан на то, чтобы любой желающий гражданин, инвестор или застройщик мог выбрать на карте понравившийся земельный участок и подать обращение для оформления права собственности на него.

Чтобы отыскать участок, предназначенный для жилищного строительства, потребуется:

- зайти на сайт Публичной кадастровой карты
- в строке поиска указать «Жилищное строительство»
- ввести в поисковую строку: номер региона, поставить двоеточие и звездочку.

Когда поиск будет завершен, система покажет на карте, какие участки в регионе свободны, а также отобразит их площадь, адрес объектов, категорию земель, форму собственности и наличие инженерных сетей.

Для оформления права собственности на понравившийся участок земли потенциальному инвестору потребуется заполнить форму обращения, связанную с конкретным объектом, и после отправить её в уполномоченный орган, нажав на ссылку «Подать обращение» в информационном окне объекта.

В настоящий момент во всех регионах РФ активно проводятся работы по выявлению участков пригодных для жилищного строительства. На

территории Краснодарского края цифровой сервис по выявлению земельных участков под жилищное строительство еще не запущен.

«Сервис «Земля для стройки» был разработан ведомством в целях наибольшего вовлечения в оборот неиспользуемой государственной и муниципальной земли для развития жилищного строительства в каждом регионе нашей страны. Цифровой сервис выступает в роли помощника гражданам, инвесторам и застройщикам. Новая система позволит наиболее эффективно управлять землей и недвижимыми объектами, наращивать объемы строительства и инвестиций. Все эти факторы способствуют созданию комфортной городской среды для проживания людей и повышению инвестиционной привлекательности региона», - отмечает начальник контроля и анализа деятельности Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Кадастровая палата встретилась с застройщиками Краснодарского края

В Краснодарском крае состоялась встреча представителей Кадастровой палаты и Росреестра с застройщиками жилья по вопросу повышения качества предоставления государственных услуг Росреестра.

На рабочей встрече со специалистами Краевой Кадастровой палаты и Росреестра присутствовали представители 11 крупнейших строительно-инвестиционных корпораций, работающих на территории Краснодарского края.

Основные вопросы, рассмотренные в ходе рабочей встречи, касались повышения качества услуг Росреестра и сокращения сроков проведения учетно-регистрационные действий. Также подробно были рассмотрены причины принятия решений о приостановлении регистрации прав и кадастрового учета.

Специалисты ведомств провели подробный инструктаж по использованию электронных сервисов подачи заявлений на государственную регистрацию прав и кадастровый учет, а также сопутствующих документов, в электронном виде. Представители Росреестра отметили, что продолжается создание условий для сокращения сроков проведения всех регистрационных действий до 1 дня.

Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Сергеевна Третьяк выступила с докладом об основных ошибках, допускаемых в документах, которые направляют застройщики для кадастрового учета многоквартирных домов.

«С целью исключения приостановления, в случае если с разрешением на ввод вы сдаете технический план подготовленный до 12.07.2021 и в его составе отсутствует разрешение на строительство, рекомендуем заявителю с обращением

кроме разрешения на ввод и технического плана сдавать еще и разрешение на строительство» – отметила Юлия Сергеевна.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Временные участки будут исключены из ЕГРН после 1 марта 2022 года

1 марта 2022 года истекает срок действия временного статуса объектов недвижимости. В связи с этим сведения о земельных участках, которые носят временный характер, будут исключены из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Временными признаны земельные участки, которые были образованы и поставлены на кадастровый учет в период с 1 марта 2008 года до 1 января 2017 года, и при этом права на такие участки не зарегистрированы.

Из участка, носящего временный характер, нельзя образовать новый земельный участок. Исключить из ЕГРН временный участок можно на основании заявления собственника участка, в результате преобразования которого был образован временный участок. Если временный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, заявление должен подавать орган власти или местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение такими землями.

«Чтобы сведения ЕГРН из «временных» стали «актуальными», необходимо зарегистрировать права на земельный участок, либо оформить на него договор аренды или безвозмездного пользования, если участок находится в государственной или муниципальной собственности,» – отметил **начальник отдела нормализации баз данных Владимир Шмелев.**

Если права на участок не оформить до 1 марта 2022 года, статус сведений о земельном участке в ЕГРН будет изменен с «временного» на «архивный», а объект недвижимости будет снят с кадастрового учета.

Обратите внимание! Снятие объектов недвижимости с кадастрового учета не означает прекращения прав на объект и не влечет изъятие земельного участка из пользования.

«Ранее учтенные» земельные участки (права на которые возникли до 1 марта 2008 года и не были внесены в ЕГРН) не относятся к «временным». Соответственно порядок снятия с государственного кадастрового учета объектов недвижимости, которые носят временный характер, не относится к «ранее учтенным».

Для изменения статуса «временный» на «актуальный», правообладателям земельных участков необходимо до 1 марта 2022 года обратиться с заявлением о государственной регистрации права на объект недвижимости в любой удобный офис МФЦ, либо направить заявление и необходимые документы в электронном виде на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru.

Подать документы в бумажном виде можно также заказав выездное обслуживание на сайте Кадастровой палаты kadastr.ru, по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061) либо по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Эксперты Краевой Кадастровой палаты разъяснили нюансы установления сервитута

Что такое сервитут, как его зарегистрировать, а главное зачем. На вопросы, касающиеся установления сервитута отвечают специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Смоделируем ситуацию: вы приобрели земельный участок и уже построили дом. Для комфортного проживания нужно еще провести электричество и водопровод. Здесь вы столкнулись с неожиданной проблемой – провести коммуникации мешает соседний участок. Как быть в такой ситуации? Поможет сервитут!

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Сервитут выступает в качестве обременения земли, однако это не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения.

Существует два вида сервитута:

1. **Публичный сервитут** устанавливается в интересах государства, муниципалитета или местного населения. Например, если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.

2. **Частный сервитут** устанавливается в интересах конкретных лиц. Например, если проход на ваш участок возможен только через участок соседа. Или,

если для подведения коммуникаций к вашему участку, необходимо перекопать соседний участок, с соседом нужно заключить соглашение о частном сервитуте.

Как установить сервитут?

Частный сервитут может быть установлен по взаимному соглашению сторон. Если одна из сторон отказывается заключать соглашение, можно разобраться в судебном порядке.

Правообладатель земельного участка, на котором установлен частный сервитут, может потребовать плату от лица, в интересах которого установлен сервитут. Условия и размер платы могут быть установлены по соглашению сторон, либо в судебном порядке. Также возможно установление безвозмездного сервитута.

Частный сервитут необходимо зарегистрировать и внести сведения в ЕГРН. Для этого участникам соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с соглашением об установлении частного сервитута, либо решением суда. Если сервитут устанавливается на часть участка, необходимо также приложить межевой план. Тогда будет проведена процедура одновременной регистрации и кадастрового учета части участка.

Публичный сервитут устанавливается по решению органов государственной или муниципальной власти, может быть установлен на часть участка.

Если в результате установления публичного сервитута у собственника возникают затруднения в использовании участка, он вправе требовать соразмерную плату. Однако предусмотрены случаи, когда публичный сервитут может быть только безвозмездным ([пункт 6 статьи 39.46 ЗК РФ](#))

Как прекратить сервитут?

Сервитут прекращается по истечению срока, на который он был установлен.

Возможно прекращение по требованию одной из сторон, если сервитут мешает использовать участок по целевому назначению, либо если отпали основания установления сервитута.

Частный сервитут можно прекратить по соглашению сторон. Публичный сервитут прекращается посредством принятия акта уполномоченным органом. В случае невозможности достигнуть согласия сторон следует обращаться в суд.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как электронная подпись помогает совершать сделки в режиме online

Получить сертификат электронной подписи можно в Удостоверяющем центре Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

Сертификат электронной подписи, выданный Кадастровой палатой по Краснодарскому краю, позволяет совершать сделки с недвижимостью удаленно. Поставить объект на кадастровый учет, зарегистрировать право собственности. Кроме этого, электронная подпись позволяет оформить загранпаспорт, поставить автомобиль на учет, а также подать заявление на поступление в вуз.

Усиленная квалифицированная электронная подпись – аналог собственноручной подписи, имеющий юридическую силу и действительный на всей территории страны.

Электронная подпись позволяет совершать все самые основные операции в режиме online.

Кроме этого, сертификаты электронной подписи, которые выдаются гражданам Удостоверяющим центром, имеют ряд преимуществ:

1. Низкая стоимость – сертификат УКЭП в электронном виде обойдется в 700 рублей.
2. Срок использования – 15 месяцев (на 3 месяца больше, чем у других центров).
3. Гарантия качества от государственного учреждения.
4. Надежная защита от подделок – электронная подпись создается с использованием криптографических средств, сертифицированных ФСБ РФ.

Чтобы получить сертификат усиленной электронной подписи, нужно сформировать заявку на сайте Удостоверяющего центра Кадастровой палаты (<http://uc.kadastr.ru>). После этого заявитель получит подтверждение правильности заполнения сведений. Далее необходимо оплатить услугу по квитанции, направленной по электронной почте. Наконец, для получения сертификата, заявителю требуется обратиться в любой из офисов Кадастровой палаты для удостоверения личности с пакетом документов: паспорт, СНИЛС, ИНН.

Подробную информацию о том, как получить электронную подпись можно узнать в Удостоверяющем центре Кадастровой палаты:

- по телефону: 8-861-992-13-02 (доб. 2222),
- по адресу электронной почты: uc_request_23@23.kadastr.ru

Справочно

В 2019 году вступили в силу поправки в Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые регламентировали порядок использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при сделках с недвижимостью. Теперь оформление сделок с помощью УКЭП возможно только с письменного согласия собственника недвижимости, которое он предварительно направил в Росреестр. Иными словами - без разрешения правообладателя зарегистрировать переход права собственности на основании электронных документов (например, на основании электронного договора купли-продажи) невозможно.

Закон был принят в связи с появлением случаев мошенничества, при которых документы на регистрацию подавались в электронном виде с помощью поддельных электронных подписей.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов с использованием УКЭП можно подать как в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимости, так и какого-то одного из них. Об этом будет внесена соответствующая запись в ЕГРН. Если ее не будет, документы, поступившие

в Росреестр в электронном виде, регистраторы просто не будут рассматривать и вернут обратно заявителю.

ВАЖНО! Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления или нотариус, у которых с Росреестром налажено межведомственное взаимодействие. Или если электронные документы подписаны УКЭП, квалифицированные сертификаты ключей проверки, которых выданы Федеральной кадастровой палатой Росреестра.

Также исключение составляют случаи, когда документы в Росреестр направляет кредитная организация. К примеру, в настоящее время так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день», который в этом году масштабирован на все субъекты страны. Покупатель оформляет в банке ипотечный кредит, подписывает договор с помощью УКЭП, и кредитная организация в электронном виде самостоятельно направляет документы на регистрацию. В этих случаях отсутствие письменного заявления от собственника не станет препятствием для оформления сделки.

Обращаем внимание, что Росреестр всегда уведомляет собственников (по почте или по электронной почте) в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

ВАЖНО! Росреестр рекомендует гражданам обратиться в МФЦ и направить заявление о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. Это позволит ведомству оперативно направлять собственникам важные уведомления и предотвратит возможные случаи мошенничества.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban