

Содержание

62f24a0b942bb2ea776e6b41_5. Кадастровая оценка недвижимости в Краснодарском крае	2
62f24a0c942bb2ea776e9cac_6. Росреестр обсудил реализацию НСПД на Дальнем Востоке	4
62f24a0d942bb2ea776eb957_7. Личные данные собственников скроют из ЕГРН	7
62f24a0e942bb2ea776e9e78_8. Государственная геодезическая сеть местоположение, задачи и структура	9
62f24a0f942bb2ea776ee7d9_9. Как запретить сделки с недвижимостью без участия собственника	11
62f24a06942bb2ea776dd152_1. 2,3 млн выписок из ЕГРН получили жители Краснодарского края в 2022 году	13
62f24a08942bb2ea776dfe81_2. «Гаражная амнистия» особенности, необходимые документы и советы по оформлению	15
62f24a08942bb2ea776e24f9_3. Выездное обслуживание Кадастровой палаты, или как сэкономить время	19
62f24a09942bb2ea776e43d9_4. Особенности обращения с недвижимостью в семье	21
62f24a10942bb2ea776f53d3_10. Как арендовать землю у государства	23



Кадастровая оценка недвижимости в Краснодарском крае

У каждого объекта недвижимости есть своя кадастровая стоимость. Эксперты Кадастровой палаты Краснодарского края рассказывают, от чего зависит кадастровая стоимость, как её узнать, а также как её оспорить в случае ошибки.

Кадастровая стоимость недвижимости формируется в результате оценки объекта, в ходе которой учитывается ряд факторов, указанных в законодательстве: технические параметры, местоположение, окружающая инфраструктура, наличие коммуникаций и многое другое. Изменение таких факторов влечет изменение стоимости, поэтому с целью актуализации данных кадастровая оценка проводится на регулярной основе.

«Кадастровая стоимость является основой для расчёта налога на недвижимое имущество, а также цены при продаже или сдаче в аренду земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности. В 2022 году проводится очередная государственная кадастровая оценка земельных участков, у которых отсутствуют сведения о категории земель, а также участков из земель населенных пунктов; сельскохозяйственного назначения, промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности, особо охраняемых территорий, лесного и водного фонда, земель запаса», - рассказывает **исполняющая обязанности начальника отдела определения кадастровой стоимости Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Баглик.**

Государственная кадастровая оценка на территории Краснодарского края проводится государственным бюджетным учреждением [«Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ»](#). Краевое БТИ также уполномочено на предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, и рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно несколькими способами:

1. Заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Выписка предоставляется бесплатно по запросу любых лиц. Заказать выписку можно как лично в МФЦ, так и на сайте [Росреестра](#).

2. Online с помощью электронных сервисов Росреестра на сайте [rosreestr.gov.ru](#)

- [«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»](#) – узнать кадастровую стоимость объекта, если известен кадастровый номер, ранее присвоенный номер, адрес объекта, либо номер права или ограничения.

- Найти объект на [«Публичной кадастровой карте»](#) pkk.rosreestr.ru.

- В [«Фонде данных государственной кадастровой оценки»](#) можно также ознакомиться с предварительными результатами кадастровой оценки в период актуализации кадастровой стоимости.

3. На сайте ФНС России [nalog.ru](#) в своем личном кабинете (только в отношении принадлежащих вам объектов недвижимости, по которым вы уплачиваете налоги).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Филиал ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра»
по Краснодарскому краю

Росреестр обсудил реализацию НСПД на Дальнем Востоке

Делегация Росреестра во главе с руководителем ведомства **Олегом Скуфинским** посетила Дальневосточный федеральный округ. В ходе визита проведены совещания с территориальными органами и подведомственными учреждениями в субъектах ДФО, а также с профессиональными участниками рынка недвижимости. Основной повесткой мероприятий стала реализация государственной программы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) в округе.

На встрече с представителями органов государственной власти, застройщиками, банками, кадастровыми инженерами, осуществляющими свою деятельность на Дальнем Востоке, Олег Скуфинский рассказал о развитии электронного взаимодействия с ведомством, упрощении процесса предоставления государственных услуг и работе над госпрограммой.



«К реализации государственной программы Росреестр приступил в этом году. Работа над такими значимыми проектами, как «Полный и точный реестр» и создание Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных», невозможна без активного участия региональных управленческих команд и взаимодействия с профессиональными участниками рынка», – сообщил глава Службы.

Заместитель руководителя Росреестра, руководитель цифровой трансформации **Елена Мартынова** проинформировала участников встречи о работе ведомства над реализацией государственной программы «Национальная система пространственных данных» и перспективных проектах развития цифровой инфраструктуры.

«В Сахалинской и Амурской областях, Приморском и Хабаровском краях показатели по электронным заявлениям на ипотеку и ДДУ составляют более 97%. Это результат в том числе системной работы с профессиональным сообществом - Росреестр организует тематические открытые диалоги, встречи, формирует рабочие группы, развивает цифровое сотрудничество. На текущий момент заключено 107 соглашений о подключении к веб-сервисам Росреестра для подачи документов на регистрацию сделок в электронном виде, в том числе с застройщиками и кредитными организациями», – отметила Елена Мартынова.

Работа по наполнению ЕГРН точными данными стала темой доклада заместителя руководителя Росреестра **Татьяны Громовой**. Она отметила, что это одно из приоритетных направлений ведомства.

«Для обеспечения полноты сведений, содержащихся в ЕГРН, мы проводим масштабную совместную работу с региональными властями и федеральными собственниками недвижимости. В рамках нее исключается дублирующая информация, уточняются границы. За три года бесплатно для граждан мы исправим 1,2 млн исторически накопившихся реестровых ошибок», – сказала Татьяна Громова, добавив, что мероприятия направлены на защиту имущественных прав собственников.

Также совместно с директором Федеральной кадастровой палаты **Владиславом Ждановым** Олег Скуфинский провёл в Хабаровске встречу с представителями регионального филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», Восточно-Сибирского филиала АО «Ростехинвентаризация» – Федерального БТИ, отдела ФГБУ «Центр Геодезии, картографии и ИПД» и представителями АО «Роскартография». В ходе мероприятия рассмотрены вопросы, касающиеся мероприятий по интеграции подведомственных учреждений Росреестра в публично-правовую компанию «Роскадастр».

«Создание ППК «Роскадастр» как предприятия полного цикла в сфере земли и недвижимости будет способствовать эффективному развитию отрасли, повышению качества и сокращению сроков предоставления услуг, созданию новых сервисов для граждан. Интеграция подведомственных учреждений Росреестра в единую организацию позволит не только оптимизировать расходы и управленческие процессы, но и создаст мощный синергетический эффект от слияния профессиональных компетенций», – сказал Владислав Жданов.



В рамках визита состоялось кустовое совещание руководителя Росреестра с региональными управлениями и филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» в ДФО. Руководители территориальных органов и директора кадастровых палат рассказали о работе по ключевым направлениям деятельности Службы.

Руководитель Управления Росреестра по Хабаровскому краю **Дмитрий Щербаков** подробно рассказал о работе по направлению государственного земельного контроля (надзора) и использовании беспилотных летательных аппаратов. Управлением отработан алгоритм работы и согласования с уполномоченными органами осуществления полетов на территории региона. За май-июнь 2022 года обследовано 620 га.

«Наличие БПЛА на балансе Управления способствует проведению контрольно-надзорных мероприятий дистанционными методами, на основании полученных в ходе аэрофотосъемки данных. В том числе планируется осуществлять командирование государственных инспекторов по использованию и охране земель в отдаленные районы Хабаровского края в целях проведения обследования земельных участков, предоставленных гражданам по программе «Дальневосточный гектар», - сообщил Дмитрий Щербаков.

Участники обсудили планы по разработке Единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных», которая в Республике Бурятия, Приморском и Хабаровском краях будет внедрена в пилотном режиме в 2022-2023 гг.

Ранее Олег Скуфинский [принял участие](#) в заседании совета Дальневосточного федерального округа, прошедшем под руководством Заместителя Председателя Правительства РФ – полномочного представителя Президента РФ в ДФО Юрия Трутнева.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

ул. Сормовская, д. 3, 350018
press23@23.kadastr.ru



Личные данные собственников скроют из ЕГРН

Личные данные о правообладателе недвижимости станут недоступны для третьих лиц. Нововведения вступят в силу 1 марта 2023 года. Как узнать, кому принадлежит недвижимый объект, рассказывают специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Принят Федеральный закон от 14.07.2022 №[266-ФЗ](#), целью которого является защита персональных данных граждан. Закон вносит изменения в ряд законодательных актов, в том числе в Федеральный закон от 13.07.2015 №[218-ФЗ](#) «О государственной регистрации недвижимости».

«Мошеннические схемы по продаже недвижимости часто происходят, в том числе, по поддельным доверенностям. Данные о правообладателе, а также характеристики объекта недвижимости можно получить, заказав сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)», – считает Евгения Сахаровская, член Ассоциации юристов России при Краснодарском региональном отделении

«С 1 марта 2023 года в выписках из ЕГРН будут отсутствовать сведения о личных данных правообладателя объекта недвижимости. Такая информация будет предоставляться ограниченному кругу лиц: в том числе собственнику и его супругу, наследникам, государственным органам, нотариусам. Однако правообладатель сможет открыть данные для всех», – объясняет заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.

Для раскрытия персональных данных собственнику недвижимости необходимо будет подать заявление в Росреестр, после чего в ЕГРН будет сделана соответствующая запись. Подать заявление можно будет любым удобным способом:

- при личном обращении в МФЦ,
- в электронной форме в личном кабинете на сайте Росреестра или через портал Госуслуг.

Выписка из ЕГРН является официальным документом, подтверждающим право, и может понадобиться в случае покупки квартиры, чтобы проверить добросовестность продавца. Если собственник по каким-либо причинам не открывает сведения для третьих лиц, выписку можно запросить через нотариуса.

Сейчас узнать о том, кому принадлежит участок, здание или помещение, можно в выписках из ЕГРН *об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости* и *об объекте недвижимости*. Последняя из указанных выписок содержит наиболее полную информация об ограничениях, обременениях.

Заказать интересующую выписку из ЕГРН можно несколькими способами:

- в бумажном виде в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра](http://kadastr.ru) (kadastr.ru) с помощью онлайн-сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#);
- на сайте [Росреестра](http://rosreestr.gov.ru) (rosreestr.gov.ru) в [«Личном кабинете»](#).

Получить выписку в форме документа на бумажном носителе можно также заказав [выездное обслуживание](#) Кадастровой палаты, по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061) либо по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru. Специалисты приедут в любое удобное место и время. Услуга доступна в каждом районе края.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Государственная геодезическая сеть: местоположение, задачи и структура

Незнакомые знаки и конструкции нельзя портить или уничтожать, это могут быть пункты Государственной геодезической сети. О том, что это за сеть и для чего она нужна, читайте в данном материале.

Зачем создается Государственная геодезическая сеть (ГГС)?

ГГС позволяет равномерно и с необходимой точностью распространять на всю страну единую систему координат и высот, оперативно выполнять геодезические и картографические работы, а также обеспечивать решение важнейших оборонных и народных-хозяйственных задач.

Что входит в структуру ГГС?

Структура ГГС формируется по принципу перехода от сетей высшей точности к сетям менее точным и включает в себя:

- фундаментальную астрономо-геодезическую сеть (ФАГС);
- высокоточную геодезическую сеть (ВГС);
- спутниковую геодезическую сеть 1 класса (СГС-1);
- астроном-геодезическую сеть (АГС) 1 и 2 классов;
- пункты геодезических сетей сгущения (триангуляции и полигонометрии) 3-го и 4-го классов.

Что такое Фундаментальная астрономо-геодезическая сеть (ФАГС)?

ФАГС – это система постоянно действующих закрепленных на местности пунктов, предназначенных для установления и распространения геоцентрической системы координат и обеспечивающих высший уровень практической реализации земной геоцентрической системы координат России.

Сколько всего в стране пунктов ФАГС?

Всего в стране насчитывается 71 пункт ФАГС. Из них Росреестру, по состоянию на 1 января 2022 года, принадлежит 51 пункт.

Как выглядит пункт ФАГС?

Каждый пункт ФАГС представляет локальную сеть, состоящую из системы центров: основного, одного или двух рабочих, двух контрольных и гравиметрического.

Где можно заказать выписку о точном месторасположении пункта ГГС?

ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» предоставляет сведения о пунктах ГГС в Местных системах координат (МСК), принятых для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Чем грозит повреждение или уничтожение пункта ГГС?

Не все жители понимают назначение и важность сохранения геодезических пунктов, вследствие незнания или специально, из хулиганских побуждений, уничтожают как сами центры, так и наружные знаки.

Нужно знать – все пункты ГГС находятся под охраной государства: их повреждение или уничтожение влечет наложение штрафа.

Согласно ст. 72 КоАП РФ за уничтожение, повреждение или снос пунктов ГГС предусмотрена ответственность в виде штрафа в размере от 5 000 до 10 000 рублей с физических лиц, с должностных лиц – от 10 000 до 50 000 рублей, с юридических лиц – от 50 000 до 200 000 рублей.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Как запретить сделки с недвижимостью без участия собственника

Чтобы защитить недвижимость от мошенников, собственник может установить запрет на совершение сделок без личного участия. Как это сделать рассказывают эксперты.

«Данный механизм защиты недвижимости введен в 2013 году, он позволяет существенно минимизировать риск мошеннических действий в отношении недвижимого имущества. Нужно только подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие заявителю объекты недвижимости без личного участия собственника. В Управлении Росреестра по Краснодарскому краю уже принято более 10 тысяч таких заявлений. Затем в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится специальная отметка о таком заявлении», – сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю **Сергей Осипов**.

Но если у вас есть только доля в квартире, вы не можете внести запрет на все жилье, так как вы можете распоряжаться только тем имуществом, которое вам принадлежит. Соответственно, можете наложить запрет только на свою долю.

«Данная возможность является весьма актуальной в связи с учащением случаев мошеннических действий в сфере недвижимости. В случае утери паспорта или документов, подтверждающих право собственности, риск лишиться имущества станет минимальным. Также в зоне риска находятся собственники, чьи недвижимые объекты находятся в другом регионе. Целевой группой для мошенников являются престарелые граждане, которых недобросовестные лица стараются ввести в заблуждение. Запрещая проводить сделки без личного участия, вы лишаете мошенников возможности обогатиться за ваш счет», – отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю **Светлана Галацан**.

*«Этот механизм действительно не является новым, но мало кем используется до настоящего времени. Позволю себе сказать, есть категории граждан (пенсионеры, собственники, проживающие в других городах) он действительно защитит от недобросовестных сделок. Сама по себе норма закона направлена на защиту имущества, но в тоже время несет бремя затягивания сделки в случае, если собственник будет отзываться заявление и ждать определенное время, чтоб иметь возможность совершения сделки через представителя, – считает **Анна Захарова**, член Ассоциации юристов России при Краснодарском региональном отделении.*

– Но, думаю, законодателю следует расширить перечень ситуаций, когда при имеющемся запрете всё-таки возможно проведение сделки по доверенности».

После внесения такой записи, если кто-то подаст заявление на регистрацию прав, например, по доверенности, документы будут возвращены без рассмотрения. Исключением являются случаи, когда учет и регистрация проводятся на основании решения суда или требования судебного пристава-исполнителя.

«Мошеннические схемы по продаже недвижимости часто происходят, в том числе, по поддельным доверенностям. Также сделки могут регистрировать с использованием утерянных паспортов.

*В целях защиты прав собственников, со стороны государства установлен правовой механизм - Заявление о внесении записи о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника, что препятствует мошенникам в совершении противоправных действий», – считает **Евгения Сахаровская, член Ассоциации юристов России при Краснодарском региональном отделении.***

Подать заявление можно несколькими способами:

- лично в любом офисе МФЦ;
- в офисе Кадастровой палаты по экстерриториальному принципу;
- в электронной форме в [Личном кабинете](#) на сайте Росреестра rosreestr.gov.ru (необходимо иметь усиленную квалифицированную электронную подпись).

Госпошлина за внесение сведений в ЕГРН о запрете на проведение сделок без личного участия собственника не взимается. Срок проведения процедуры составляет 5 рабочих дней с момента обращения.

Обращаем внимание, что после внесения в ЕГРН указанной записи представитель собственника также не сможет подать заявление на проведение учетно-регистрационных действий.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Филиал ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра»
по Краснодарскому краю

2,3 млн выписок из ЕГРН получили жители Краснодарского края в 2022 году

За первое полугодие 2022 года специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю подготовили 2,3 млн выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). 90% сведений были получены в электронном виде.

Спрос на получение данных из ЕГРН в виде выписки не ослабевает, однако сведения в форме бумажного документа запрашивают все реже. Количество выданных бумажных выписок сократилось на 1% по сравнению с прошлым годом.

Выписка из ЕГРН является удостоверяющим документом, официально подтверждающим характеристики объекта недвижимости и наличие прав на него.

Самой востребованной остается выписка о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на территории 57 и более субъектов Российской Федерации. Такую выписку из ЕГРН за полгода запрашивали 890 тыс. раз. Напоминаем, что в указанной выписке собраны сведения обо всех объектах недвижимости, которые находятся, либо ранее находились в собственности конкретного лица.

Выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдано почти в 2 раза меньше – 490 тыс.

«В разделе основные характеристики выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости содержится информация о кадастровом номере объекта и дате его присвоения; об адресе, площади, назначении, дате ввода объекта в эксплуатацию, данные о кадастровой стоимости. Также в выписке представлены сведения о правообладателях, видах права, номере и дате регистрации, наличие зарегистрированных ограничений прав или обременений. Помимо этого, выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании. Сведения о характерных точках границ земельного участка и контура объекта недвижимости, а также подробные сведения о частях объектов недвижимости содержатся в выписке об объекте недвижимости. Таких выписок за первое полугодие 2022 года запросили 411 тысяч», - отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.

Не падает спрос на выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, их запросили 156 тыс. Данная информация является общедоступной и

предоставляется всем гражданам бесплатно. Помимо выписки получить сведения о кадастровой стоимости можно online с помощью сервисов на официальном сайте Росреестра rosreestr.gov.ru: «[Публичная кадастровая карта](#)», «[Фонд данных государственной кадастровой оценки](#)», «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)».

Пятое место в рейтинге Краснодарского края занимает выписка о переходе прав на объект недвижимости, которую запросили 103 тыс. раз за полгода. В такой выписке содержится информация как о текущем собственнике, так и о предыдущих владельцах с указанием даты регистрации переходов права собственности и вида документа, на основании которого был зарегистрирован переход права.

Заказать выписку из ЕГРН можно любым удобным способом:

- в бумажном виде в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра (kadastr.ru) с помощью онлайн-сервиса «[Заказ выписок из ЕГРН](#)»;
- на сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru) в «[Личном кабинете](#)»;

Также бумажную выписку можно заказать не выходя из дома, заказав [выездное обслуживание](#) Кадастровой палаты, 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://t.me/kadastr_kuban



«Гаражная амнистия»: особенности, необходимые документы и советы по оформлению

С 1 сентября 2021 года в России действует «гаражная амнистия», благодаря которой можно в упрощенном порядке бесплатно оформить в собственность гаражи и землю под ними. Она распространяется на гаражные постройки, построенные до 30 декабря 2004 года – даты вступления в силу Градостроительного кодекса.

Как подтвердить, что гараж появился до 30 декабря 2004 года?

В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявлении о предоставлении земельного участка нужно указать, что гараж возведен до вступления в силу Градостроительного кодекса.

Для подтверждения права собственности на гараж к заявлению необходимо приложить один или несколько документов, предусмотренных [п.5-6, 8 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#):

- заключенные до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации договор о подключении (технологическом присоединении) гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, и (или) договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража, и (или) документы, подтверждающие исполнение со стороны гражданина обязательств по оплате коммунальных услуг;
- документ, подтверждающий проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации гаража до 1 января 2013 года в соответствии с требованиями законодательства, действовавшими на момент таких учета и (или) инвентаризации, в котором имеются указания на заявителя в качестве правообладателя гаража либо заказчика изготовления указанного документа и на год его постройки, указывающий на возведение гаража до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- документ, подтверждающий предоставление или иное выделение земельного участка, из которого образован или должен быть образован испрашиваемый земельный участок, гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был организован гаражный кооператив, для гаражного строительства и (или) размещения гаражей, или документ, подтверждающий приобретение указанными кооперативом либо организацией права на использование такого земельного участка по иным основаниям;

- решение общего собрания членов гаражного кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иной документ, устанавливающий такое распределение, и (или) документ, выданный гаражным кооперативом, подтверждающий выплату таким гражданином пая (паевого взноса), в том числе без указания на то, что выплата такого пая (паевого взноса) является полной, и (или) подтверждающий факт осуществления строительства гаража данным кооперативом или указанным гражданином;
- схема расположения земельного участка (в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок);
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя);
- выписка из единого государственного реестра юридических лиц о гаражном кооперативе, членом которого является заявитель.

Если гараж не поставлен на кадастровый учет, к заявлению также необходимо приложить технический план, в котором указан год его ввода в эксплуатацию или год завершения строительства.

Справочно:

Также законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрен перечень документов, которые могут быть представлены гражданином для подтверждения соответствия земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, условиям, предусмотренным пунктом 2 статьи 3.7 Закона № 137-ФЗ, в случае отсутствия у гражданина документов, предусмотренных пунктами 5 – 7 данной статьи, подтверждающих такое соответствие.

Существуют ли особенности реализации «гаражной амнистии» в городах федерального значения?

На территории городов федерального значения – Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя могут быть особенности предоставления бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен гараж ([ч. 8 ст. 18 Закона № 79-ФЗ](#)).

Такие особенности предусмотрены на территории Москвы (приказ Департамента городского имущества города Москвы от 27 августа 2021 № 214 «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков для размещения гаражей на территории города Москвы») и Республики Крым (часть 18 статьи 9 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 г. № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»).

Можно ли воспользоваться упрощенным порядком оформления гаража и земельного участка под ним в рамках «гаражной амнистии», если ранее гражданину бесплатно предоставлялся в собственность земельный участок?

Оформить в собственность гараж и земельный участок под ним может каждый гражданин, если гараж соответствует критериям, установленным «гаражной амнистией». Ограничения, установленные пунктом 1 статьи 39.19 Земельного кодекса Российской Федерации (однократность), на предоставление земельного участка в рамках Закона № 79-ФЗ не распространяются.

Какие документы нужно приложить к заявлению, если изменился вид объекта недвижимости?

Закон не предусматривает необходимость приложения к такому заявлению каких-либо документов.

Сохранится ли кадастровый номер у гаража, если изменился вид объекта недвижимости?

Кадастровый номер будет сохранен. В записи ЕГРН изменятся только сведения о виде объекта недвижимости и назначении здания.

Можно ли изменить сведения о виде объекта недвижимости «здание» и его назначения «гараж», если права на здание, в котором располагается гараж, зарегистрированы в ЕГРН?

Если право на здание или сооружение, в котором находятся помещения, зарегистрировано в ЕГРН, внесение изменений в отношении вида и назначения объекта не допускается.

При каких обстоятельствах возможно снятие с государственного кадастрового учета зданий и сооружений, в которых, согласно сведениям ЕГРН, были расположены одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами?

Снять с государственного кадастрового учета здания или сооружения, в которых располагались одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражными постройками, возможно после изменения вида объекта недвижимости всех, расположенных в здании или сооружениях, помещений на «здание» ([ч. 7.3 ст. 40 Закона № 218-ФЗ](#)).

При этом заявления об изменении вида объекта недвижимости и его назначения могут быть представлены исполнительным органом государственной власти, органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража или лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива.

Как корректно заполнить пункт «назначение здания – «гараж»» в декларации об объекте недвижимости?

В соответствии с пунктом 11 требования к подготовке декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Росреестра от 4 марта 2022 г. № П/0072, в строке «Назначение здания:» указывается назначение здания «гараж», предусмотренное пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ.

Как правильно заполнить пункт «правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок)» в декларации об объекте недвижимости?

Если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который поставлен на государственный кадастровый учет, прилагается документ о предоставлении или выделении гражданину земельного участка либо о возникновении у гражданина права на его использование по иным основаниям, то в декларации указываются его реквизиты.

В случае наличия у гражданина решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в декларации указываются наименование, дата и номер такого решения.

Обращаем внимание! Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка — не единственный и (или) обязательный документ, который используется при выполнении кадастровых работ и подготовке декларации и технического плана здания гаража (ч. 26 ст. 70 Закона № 218-ФЗ).

Если государственный кадастровый учет земельного участка уже осуществлен, в декларации необходимо указать наименования и реквизиты документов, подтверждающих права на соответствующий земельный участок (при наличии сведений).

Если гараж и (или) участок, на котором он расположен, находятся на территории гаражного кооператива, и гражданин получил их на основании решения общего собрания членов кооператива или иного документа, в декларации нужно указать реквизиты следующих документов:

- документа, подтверждающего предоставление земельного участка гаражному кооперативу или иной организации, либо документа, подтверждающего приобретение прав на использование такого земельного участка по иным основаниям;
- решения общего собрания членов кооператива о распределении гражданину гаража и (или) указанного земельного участка либо иного документа, устанавливающего такое распределение, а также документа, подтверждающего выплату гражданином паевого взноса и (или) факт осуществления строительства гаража кооперативом или гражданином.

Справочно:

Применение Закона «о гаражной амнистии» обеспечивается государственными и муниципальными органами на постоянной основе. Ранее Росреестр разработал [методические рекомендации](#), которые помогают разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Также ведомство публикует [ответы на часто задаваемые вопросы](#) по реализации положений «гаражной амнистии».

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Филиал ФГБУ
«Федеральная кадастровая
палата Росреестра»
по Краснодарскому краю

Выездное обслуживание Кадастровой палаты, или как сэкономить время

Об одном из наиболее удобных и быстрых способов получения государственных услуг Росреестра без посредников – выездном обслуживании – рассказывает эксперт Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Федеральная кадастровая палата обеспечивает оказание услуг по выездному обслуживанию всех заинтересованных лиц. Посредством выездного обслуживания можно подать заявление:

- о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости;
- на регистрацию права (собственность, аренды и т.д.) на недвижимость;
- государственную регистрацию прекращения права на объект имущества, а также переход права (например, от продавца к покупателю или от наследодателя к наследнику);
- об исправлении ошибок в записях ЕГРН (технических, реестровых).

«Кадастровая палата по Краснодарскому краю осуществляет доставку документов, подготовленных по факту рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав, запросов о предоставлении сведений ЕГРН, а также не востребуемых документов, то есть тех, которые заявители вовремя не забрали», - отмечает начальник планового отдела Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Мария Киселева.

Любое заинтересованное лицо может **самостоятельно** подать заявку для получения услуг по выездному обслуживанию (курьерская доставка документов, прием обращений) **через официальный сайт** Федеральной Кадастровой палаты kadastr.ru, выбрав удобные для него дату и время получения услуги и осуществить оплату на сайте с помощью банковской карты.

На сегодня воспользоваться выездной услугой бесплатно могут ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, дети-инвалиды, инвалиды с детства I группы, инвалиды I и II групп, но при условии, что они являются правообладателями оформляемых объектов.

Подробная информация обо всех платных услугах и способах их получения предоставляется заинтересованным лицам по телефону горячей линии Росреестра 8 800 100-34-34, по телефону Кадастровой палаты по Краснодарскому краю 8 861 992-13-02 (доб. 2060 или 2061) или по e-mail: uslugi-pay@23.kadastr.ru.

Напоминаем, что предоставление платных услуг осуществляется на территории всего края – достаточно обратиться в любой территориальный отдел Кадастровой палаты по Краснодарскому краю, функционирующий в каждом районе края.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Особенности обращения с недвижимостью в семье

После заключения брака для супругов меняется порядок распоряжения имуществом. При совершении сделок с недвижимостью необходимо учитывать требования Семейного кодекса Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

Недвижимость супругов – общая совместная собственность

После официальной регистрации брака покупка или продажа приобретенной за счет совместных средств супругов недвижимости осуществляется ими в рамках режима общей совместной собственности.

При этом если, например, в период брака квартира получена одним из супругов по наследству или была ему подарена, то она не войдет в состав общей совместной собственности супругов. Не являются совместной собственностью супругов и объекты, приобретенные каждым из них до брака.

! При нежелании распорядиться недвижимостью сообща можно оформить брачный договор или соглашение о разделе общего имущества супругов.

Сделки

При продаже приобретенных в браке, покупке жилых или нежилых объектов недвижимости, а также при оформлении других сделок с недвижимостью, включая дарение (если дарителем приобретенной в браке недвижимости выступает один из супругов) или мену, необходимо оформить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение такой сделки*.

(!) При отсутствии такого согласия Росреестр регистрирует переход права, но внесёт отметку о том, что необходимое в силу закона согласие супруга не было представлено, а в будущем данная сделка может быть оспорена вторым супругом в суде.

** Семейный кодекс РФ, ст. 35. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов*

Брак и дарение недвижимости

Семейная пара может дарить друг другу только то имущество, на которое не распространяется режим общей собственности супругов, то есть то имущество, которое было приобретено ими до брака или получено в браке по наследству, а также приобретенное в браке имущество, если в отношении него супругами был изменен режим совместной собственности (например, заключен брачный договор).

В этом случае оформляется договор дарения, в Росреестре осуществляется регистрация перехода права собственности.

Брак, наследство и подарки

Унаследованная и полученная в дар недвижимость – единоличная собственность гражданина, которую он может продать, обменять или подарить без согласия супруга.

Недвижимость – детям

Интересы малолетних детей (до 14 лет) при совершении сделок с недвижимостью представляют их законные представители: родители либо усыновители.

Подростки от 14 до 18 лет совершают сделки с их письменного согласия, а документы на государственную регистрацию прав могут подавать самостоятельно.

Особенности приобретения недвижимости с использованием материнского капитала

Материнский капитал может быть использован для улучшения жилищных условий. Использовать сертификат в качестве первоначального взноса по ипотеке или для погашения основного долга можно сразу после рождения (усыновления) ребенка.

Для использования средств сертификата на строительство (реконструкцию) или приобретение жилого помещения без привлечения кредитных средств необходимо дождаться, когда ребёнку, при рождении которого возникло право на материнский капитал, исполнится 3 года.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



Как арендовать землю у государства?

Владельцам бизнеса часто требуются земельные участки. Хорошим решением вопроса станет аренда государственной или муниципальной земли. Для предприятий, налаживающих производство импортозамещающей продукции, предусмотрен упрощённый порядок аренды и рассмотрение документов в максимально сжатые сроки. Эксперты Росреестра рассказывают, как арендовать землю у государства, узнать какие участки можно взять в пользование, а также нюансы оформления договора.

Кто может взять землю в аренду у государства?

Арендаторами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут выступать физические и юридические лица.

На какой срок можно взять участок в аренду?

Срок предоставления земельного участка в аренду регламентируется [п.8 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации](#). Длительность срока зависит от целевого использования участка. Среди сроков предоставления земли предусмотрены следующие:

- для строительства и реконструкции зданий и сооружений – от 3 до 10 лет;
- для размещения линейных объектов, а также в случае предоставления собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке – до сорока девяти лет;
- для комплексного освоения территории юридическим лицом – на срок действия договора о комплексном развитии территории;
- для завершения строительства – до 3 лет;
- для проведения работ, связанных с использованием недр – срок аренды не должен превышать 2 года с момента окончания действия лицензии;
- для сельскохозяйственного производства – от 3 до сорока девяти лет и т.д.

Арендванный земельный участок в дальнейшем можно выкупить без проведения торгов в случаях, установленных законодательством (п.2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации). Кроме того, земельный участок можно выкупить без проведения торгов, если на нем есть здания, сооружения, собственник которых имеет исключительное право на выкуп.

Как выбрать участок для аренды?

Информация о земельных участках, предоставляемых в аренду, может размещаться на сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и публиковаться в местных СМИ. Информация о земельных участках, предоставляемых на торгах размещается на [сайте](#).

Также земельный участок можно выбрать с помощью [Публичной кадастровой карты Росреестра](#).

Как оформить аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

Земельный участок в аренду может быть предоставлен в аренду на аукционе. Инициатором проведения торгов может выступать заинтересованное лицо.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном [сайте](#), предназначенном для размещения информации о проведении торгов, не менее чем за тридцать дней до его проведения ([ст. 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации](#)). Заинтересованные в аренде участка граждане должны подать заявку на участие в аукционе не позднее 5 дней до его начала.

После проведения аукциона и объявления победителя протокол размещается на сайте проведения торгов в течение одного рабочего дня со дня подписания протокола. Победитель аукциона заключает договор с уполномоченным органом.

Обращаем внимание! Уполномоченный орган может заключить договор аренды участка и без проведения аукциона в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 2 статьи 39.6).

Можно ли взять землю в аренду без проведения аукциона?

В 2022 году наряду со случаями, прямо предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, без проведения торгов могут быть предоставлены в аренду земельные участки для производства продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

Договор аренды при этом должен предусматривать запрет на изменение вида разрешенного использования земельного участка и условие об одностороннем отказе арендодателя от договора в случае неиспользования земельного участка для указанных целей.

Обращаем внимание! Перечень продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения, устанавливается решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации ([Постановление Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. № 629](#)).

Каков срок принятия решения о предоставлении участка для производства импортозамещающей продукции?

До конца 2022 года уполномоченный орган рассматривает заявление о предоставлении публичного земельного участка без торгов не позже 14 календарных дней с даты его поступления.

Можно ли арендовать землю без проведения торгов, если я не занимаюсь производством продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения?

Случаи предоставления участков без проведения торгов регламентируются [п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ](#). Среди оснований (всего более 40 оснований) для заключения договора аренды земельного участка без проведения аукциона:

- для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- обязательство по завершению строительства объектов незавершенного строительства и исполнению обязательств застройщика перед гражданами;
- расположение здания, сооружения, помещений в них собственникам таких объектов;
- однократно собственнику объекта незавершенного строительства для завершения строительства;
- гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;
- предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных нарушениях законодательства при использовании такого земельного участка;
- гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности при условии отсутствия других заинтересованных лиц;
- размещения объектов электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов и т.д.

Как происходит регистрация договора аренды?

После того, как договор заключен, его необходимо зарегистрировать в Росреестре (если он заключен на срок один год и более). Для этого потребуются следующие документы:

- заявление на регистрацию от органа государственной власти либо органа местного самоуправления (в случае если земельный участок находится в

государственной или муниципальной собственности) или сторон договора (если участок находится в частной собственности);

- документ, удостоверяющий личность заявителя, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица (если заявителем выступает лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица);
- нотариально удостоверенная доверенность (если заявителем является лицо, действующее от имени юридического лица по доверенности)
- договор аренды и приложения к нему.

За регистрацию договора аренды должна быть уплачена государственная пошлина, представление которой заявителем не требуется при наличии информации об уплаченной пошлине в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах.

Срок государственной регистрации составляет 7-9 рабочих дней в зависимости от способа подачи документов. Сокращенные сроки регистрации (3 рабочих дня) установлены, в частности для случаев государственной регистрации прав в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства.

Как подать заявку на регистрацию договора?

Пакет документов можно представить следующими способами:

- в МФЦ;
- в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра;
- с помощью [услуги выездного приема](#) Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban