

Содержание

624ee90a41dc4b1328e543b4_2. Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»	2
624ee90a41dc4b1328e549d6_3. Кадастровая палата по Краснодарскому краю внесла в ЕГРН сведения о лесничествах Краснодарского края	6
624ee90c41dc4b1328e562a1_4. Как обратиться в Кадастровую палату по Краснодарскому краю	8
624ee90d41dc4b1328e583e6_5. Горячая линия Кадастровой палаты по Краснодарскому краю	10
624ee90e41dc4b1328e62f04_6. Как защищены данные собственников в реестре недвижимости	12
624ee90f41dc4b1328e69340_7. В Краснодарском крае 23 тысячи участков имеют статус «временный»	16
624ee90841dc4b1328e53c26_1. Порядок использования земельных участков, попадающих в зоны с особыми условиями использования территорий	18
624ee91041dc4b1328e6f2ff_8. Кто может подать заявление на государственный кадастровый учет	21
624ee91141dc4b1328e73c30_9. 324 пакета документов доставили курьеры Кадастровой палаты	24
624ee91341dc4b1328e774e8_10. «Гаражная амнистия» Росреестр ответил на популярные вопросы граждан	26

Как воспользоваться правом на «гаражную амнистию»?

С 1 сентября 2021 года в России действует так называемая «гаражная амнистия» (Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая позволяет гражданам оформить в собственность не только гаражи, но и землю под ними – бесплатно. Эксперты Росреестра дали разъяснения по самым популярным правовым вопросам по этому закону.

Каков срок действия «гаражной амнистии»?

До 1 сентября 2026 г.

Можно ли по «гаражной амнистии» оформить в собственность гараж без земельного участка?

Нет, поскольку зарегистрировать земельный участок возможно только одновременно с кадастровым учетом гаража (в случае, если ранее это не было сделано) и государственной регистрацией права собственности на него (в соответствии с [ч. 23 ст. 70 Закона № 218-ФЗ](#)). Иначе говоря, «гаражная амнистия» предполагает одновременный кадастровый учёт и регистрацию прав на гараж и земельный участок, на котором он расположен.

Приобретение в собственность бесплатно исключительно гаража в рамках «гаражной амнистии» возможно в случае, если земельный участок, расположенный под таким гаражом, предоставляется в аренду.

Если гараж построен до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК) и на него оформлено право собственности, можно ли оформить также земельный участок по «гаражной амнистии»?

Если гараж, на который оформлено право собственности, построен до 30 декабря 2004 года, то собственник может приобрести бесплатно земельный участок, занятый этим гаражом, в порядке, установленном [статьей 39.20](#) Земельного кодекса РФ (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ).

Можно ли оформлять гаражи с видом объекта недвижимости – «помещение»?

Одноэтажные гаражи, которые имеют общие стены с другими одноэтажными гаражами, сведения о которых внесены в ЕГРН как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями с назначением «гараж» (ч. 1 ст. 18 Закона №79-ФЗ). Поэтому приобрести земельные участки, на которых расположены одноэтажные гаражи (помещения, признаваемые в силу закона зданиями), в собственность бесплатно можно до внесения соответствующих изменений в запись ЕГРН.

Подлежат ли оформлению в собственность некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены?

Нет, не подлежат. Приобрести в собственность можно только капитальный гараж и землю, расположенную под ним. Земельные участки и некапитальные сооружения (например, гаражи типа «ракушка»), которые на них расположены, не оформляются в собственность или в аренду. Однако из этого правила есть исключения, предусмотренные [п. 14 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#). Так, гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, в двух случаях:

- если данный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) гражданин;
- если право не прекращено либо переоформлено кооперативом на право аренды, которое не прекращено. При этом гараж и (или) земельный участок, на

котором он расположен, распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

Размещение некапитальных гаражей осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута на основании утверждаемой органами местного самоуправления схемы размещения таких объектов в порядке, определенном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 39.36-1 ЗК).

Возможно ли формирование и/или предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположено два или более гаражей (гаражных боксов), находящихся в собственности одного гражданина?

Каждый земельный участок с расположенным на нём гаражом оформляется и регистрируется отдельно. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, которое подает собственник, прилагается в том числе схема расположения участка на кадастровом плане территории.

При этом Закон № 79-ФЗ не содержит ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Распространяется ли действие «гаражной амнистии» на многоэтажные гаражные комплексы и подземно-надземные гаражи?

Законодательство Российской Федерации не содержит понятия «многоэтажный гаражный комплекс» и «подземно-надземный гараж», поэтому положения Закона № 79-ФЗ к данным объектам не применимы.

Кроме того, в Законе №137-ФЗ прямо указано, что правоотношения, связанные с созданием и использованием гражданами и юридическими лицами гаражей, находящихся в многоквартирных домах и объектах коммерческого назначения, а также подземных гаражей, не регулируются.

Можно ли оформить в собственность гараж с земельным участком, если он предоставляется по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора? Необходимо ли для этого согласие всех арендаторов?

Для того, чтобы оформить такое имущество в собственность, необходимо прежде всего образовать соответствующий земельный участок. Раздел такого участка допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков (п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ).

Должен ли договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения быть заключен только с владельцем гаража? Или допустимо предоставить договор, заключенный с гаражно-строительным кооперативом?

Если необходимые документы для предоставления земельного участка в собственность или аренду отсутствуют, владелец может приложить к соответствующему заявлению в том числе заключенный до дня введения в действие ГрК РФ договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения и/или договор о предоставлении коммунальных услуг в связи с использованием гаража ([п. 5 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

Справочно:

Для удобства граждан Росреестр разработал методические рекомендации для собственников объектов недвижимости, с которыми можно ознакомиться по ссылке. В них подробно описано, как воспользоваться «гаражной амнистией», составлены полезные советы для граждан. Разъясняется, на какие конкретно случаи распространяется закон, какие нужны документы, представлены их формы и образцы.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Кадастровая палата по Краснодарскому краю внесла в ЕГРН сведения о лесничествах Краснодарского края

На территории Краснодарского края в настоящее время в ЕГРН полностью внесены границы следующих лесничеств: Краснодарское лесничество, Пшишское лесничество, Лабинское лесничество; а так же двух городских лесничеств - Новороссийское городское лесничество и Туапсинское городское лесничество. При этом ведется активная работа по внесению в ЕГРН еще трех лесничеств – Джубгское, Горячеключевское и Туапсинское.

Лесничества являются основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов. Внесение границ лесничеств в ЕГРН обеспечит защиту имущественных прав и законных интересов Российской Федерации.

«В соответствии с государственной программой Российской Федерации «Развитие лесного хозяйства» должны быть установлены границы всех земель лесного фонда РФ. С учетом данной государственной программы Рослесхоз в рамках межведомственного информационного взаимодействия направляет в орган регистрации прав документы, содержащие сведения о границах лесничеств, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)», - отмечает **начальник отдела инфраструктуры пространственных данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Дмитрий Тонхонов.**

Отличительной особенностью внесения сведений в ЕГРН является то, что орган регистрации прав может самостоятельно изменить границы лесничества в следующих случаях:

- при внесении изменений в границы населенного пункта и (или) территориальной зоны, которые являются смежными границами с границами лесничества;

- при пересечении границ лесничества с границами земельных участков и населенного пункта, в отношении которых сведения о местоположении внесены в ЕГРН, соблюдая условие, чтобы границы лесничества не пересекали границы земельного или лесного участка, а земельные участки, не отнесенные к категории земель лесного фонда, не были включены в границы лесничества.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Как обратиться в Кадастровую палату по Краснодарскому краю

Личный прием заявителей – наиболее плодотворный вид взаимодействия со специалистами Кадастровой палаты. Однако, в связи с ограничительными мерами личный прием временно не ведется. Рассказываем о доступных способах получения информации от экспертов Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

В связи с невозможностью проведения личного приема в Краевой Кадастровой палате, а также территориальных отделах, больше внимания уделяется удаленным способам взаимодействия с заявителями. Альтернативой личного диалога является разъяснение интересующих заявителей вопросов по телефону.

Получить консультацию по услугам Росреестра и Кадастровой палаты, в том числе о предоставлении сведений из ЕГРН можно по телефону круглосуточной «горячей линии» **8 800 100-34-34**.

Телефон «горячей линии» Кадастровой палаты по Краснодарскому краю – 8 861 992-13-02, с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00.

«Задать вопрос специалистам Кадастровой палаты можно любым удобным для заявителя способом: как в письменном виде по почте, так и в форме электронного обращения по электронной почте или через официальный сайт. За прошлый год специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю обработали более 10 тысяч обращений», – отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю **Светлана Галацан**.

Направить письменное обращение можно несколькими способами:

- почтовым отправлением по адресу: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 3;
- по адресу электронной почты: filial@23.kadastr.ru;
- на интернет-сайте Федеральной Кадастровой палаты Росреестра kadastr.ru в разделе [«Обращения онлайн»](#);
- нарочно, разместив заполненное заявление, обращение или жалобу в специальном боксе, расположенном в холле на первом этаже Кадастровой палаты по Краснодарскому краю по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 3.

Обратите внимание! Порядок и сроки рассмотрения письменных обращений граждан утверждены Федеральным законом от 2 мая 2006 года № [59-ФЗ](#). В соответствии с законом, письменное обращение рассматривается в течение 30 календарных дней со дня регистрации. Также необходимо отметить, что ответ на письменное обращение направляется в той форме, в которой поступило обращение (например, на электронное обращение ответ будет направлен по электронной почте).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Горячая линия Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

Как и на какие темы можно получить справочную информацию специалистов Кадастровой палаты по Краснодарскому краю в рамках телефонной горячей линии.

Специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю ежедневно отвечают на вопросы заявителей по телефону горячей линии. Чтобы получить справочную информацию в Краевой Кадастровой палате, можно позвонить по телефону **8 861 992-13-02**, с понедельника по пятницу с 9:00 до 18:00.

В рамках горячей линии специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю могут проинформировать заявителей по следующим темам:

- об услугах, предоставляемых учреждением;
- о составе документов, необходимых для оказания государственных услуг Росреестра;
- о текущей стадии рассмотрения заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и запросов о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Информацию о получении государственных услуг в сфере недвижимости можно уточнить по телефону всероссийской круглосуточной горячей линии – **8 800 100-34-34**.

«По телефону горячей линии Кадастровой палаты можно уточнить адреса и время работы офисов приема документов, а также записаться на консультацию к

специалисту, который поможет грамотно составить договор купли-продажи, собрать документы и заполнить необходимые заявления. Наши специалисты подскажут, как записаться на выездное обслуживание, чтобы получить услуги Кадастровой палаты по удобному для заявителя адресу», – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Сергей Пискашов.**

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Как защищены данные собственников в реестре недвижимости?

Цифровизация позволила сделать нашу жизнь значительно комфортнее. Теперь с помощью онлайн-сервисов можно оплачивать коммунальные услуги, записываться на прием к врачу и даже управлять собственной недвижимостью. При этом вместе с технологиями развиваются и схемы обмана пользователей. Эксперты Росреестра пояснили, какие технологии используются в ведомстве для обеспечения сохранности информации и как собственники могут самостоятельно защитить сведения о своих объектах недвижимости.

Какими способами в Росреестре обеспечивается защита данных о праве собственности?

Современные технологии информационной безопасности позволяют оперативно выявить и пресечь постороннее вмешательство в электронные ресурсы Росреестра. Так, Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) размещена в территориально распределенных центрах обработки данных. Во ФГИС ЕГРН предусмотрено резервное копирование информации на всех уровнях, благодаря чему устраняются риски потери, искажения или недоступности информации.

Доступ к системе сотрудников ведомства строго регламентирован: во всех субъектах РФ есть определенное количество государственных регистраторов, доступ каждого из которых персонифицирован, в том числе с применением усиленной квалифицированной электронной подписи, что позволяет контролировать процесс работы в системе на каждом из этапов и допускать только легитимных пользователей.

Вместе с тем данные об имуществе, хранящиеся в электронной системе Росреестра, имеют многоуровневую систему защиты как от киберугроз, так и от потери и искажения данных. В частности:

- проводится шифрование сетевого трафика в сети Росреестра с использованием средств криптографической защиты информации на основе отечественных решений и российских алгоритмов шифрования;
- на регулярной основе проводится аудит системы на наличие ошибок и сбоев;
- на регулярной основе проводится анализ защищенности и выявления возможных векторов кибератак на информационные ресурсы Росреестра;
- проводится автоматизированное архивирование базы данных на современный комплекс системы хранения данных;
- налажена система ежедневного резервирования данных, которая гарантирует целостность и сохранность ЕГРН.

Специалистам по информационной безопасности известно, где и в каком виде хранятся данные, кто может получать к ним доступ и какие ресурсы используются системой в любой момент времени. Средства идентификации и контроля доступа в сочетании с непрерывным мониторингом данных гарантируют безопасность.

Кроме того, в Росреестре организована системная работа по повышению информационной безопасности среди сотрудников ведомства. В рамках недели информационной безопасности в декабре 2021 года более 800 работников Росреестра прошли обучение на курсе «Основы информационной безопасности».

Как защищены данные, получаемые с помощью электронных сервисов Росреестра?

Официальный сайт Росреестра работает по протоколу безопасного соединения HTTPS, используя SSL-сертификат. SSL-сертификат содержит данные об организации, её владельце и подтверждает их существование.

Использование сертификата безопасности для сайта гарантирует:

- целостность передаваемой информации. При транспортировке от сервера к браузеру данные не изменятся и не потеряются;
- Конфиденциальность. Применяемый уровень шифрования исключает доступ злоумышленников к информации.

Как собственники могут защитить свои данные и имущество?

Для защиты собственности специалисты рекомендуют **внести информацию об адресе электронной почты в ЕГРН**. В этом случае правообладатель может оперативно получать из Росреестра информацию о любых действиях с его недвижимостью.

Указать адрес электронной почты можно при подаче заявления на осуществление учетно-регистрационных действий. Для этого адрес электронной почты нужно указать в нужной графе заявления.

Если права уже зарегистрированы, но в ЕГРН отсутствует адрес электронной почты, подать заявление о внесении данных сведений можно в любом офисе МФЦ, в [личном кабинете на сайте Росреестра](#), а также по почте – в таком случае подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена.

Еще один способ защиты своей недвижимости – подача **заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие объекты недвижимости без вашего личного участия**. В ЕГРН будет внесена соответствующая запись, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут.

Их возвратят обратно заявителю.

Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя. В этом случае обозначенная выше запись в ЕГРН не учитывается.

Такое заявление можно подать в отделениях МФЦ, в [личном кабинете на сайте Росреестра](#) (в этом случае нужно иметь сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи), а также в офисах Федеральной кадастровой палаты (если заявление подается экстерриториально). Это можно сделать и по почте – тогда подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена.

Не стоит забывать о **базовых правилах информационной безопасности:**

- храните пароли и конфиденциальные данные в автономном режиме;
- проверяйте безопасность подключения к сайтам и используйте только защищенное соединение (в адресной строке браузера перед адресом сайта должен стоять зеленый замок и должно быть прописано HTTPS);
- оставляйте личные данные только на сайтах с защищённым соединением;
- защитите свои учетные записи с помощью надежных паролей и двухфакторной аутентификации, не используйте одинаковый пароль для разных ресурсов;
- ни в коем случае никому не сообщайте свои пароли и другие личные данные;
- не нажимайте на подозрительные ссылки и не заходите на подозрительные сайты;
- не открывайте вложения от неизвестных отправителей, а все вызывающие недоверие письма отправляйте в папку «спам»;
- своевременно обновляйте свое устройство и приложения;
- выбирайте сети с защищенным подключением и не используйте общественные сети Wi-Fi для передачи конфиденциальной информации;
- дважды проверяйте достоверность информации онлайн.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

В Краснодарском крае 23 тысячи участков имеют статус «временный»

На 1 марта 2022 года в Краснодарском крае насчитывается 23 тысячи земельных участков со статусом «временный». В Краснодаре число временных участков достигает почти 1,6 тысячи.

В период действия Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 01.03.2008 по 01.01.2017 при постановке на государственный кадастровый учет земельным участкам присваивался статус «временный».

Участки со статусом «временный» считаются те, на которые не осуществлена государственная регистрация права собственности, либо государственная регистрация аренды, а также если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Законом о государственной регистрации недвижимости не предусмотрено продление срока действия временного статуса земельных участков сведения, о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В настоящее время в связи с истечением срока действия временного статуса, (то есть после 1 марта 2022 года) Управлением Росреестра по Краснодарскому краю проводятся мероприятия по снятию с кадастрового учёта временных земельных участков.

«В том случае, если из земельного участка или земельных участков было образовано несколько земельных участков путем раздела, либо перераспределения, и на один из образованных земельных участков в ЕГРН зарегистрировано вещное право, снятие с учета одновременно образованных временных земельных участков

не предусмотрено. При этом, образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенного в ЕГРН, сведения о котором носят временный характер, не допускается», - отмечает начальник отдела нормализации баз данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Владимир Шмелев.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Порядок использования земельных участков, попадающих в зоны с особыми условиями использования территорий

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) влияют на использование многих земельных участков, прежде всего устанавливая определенный правовой режим использования. О том, что это за зоны и для чего их устанавливают, рассказывают специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим использования земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЗООИТ устанавливаются с различными целями, например, для:

- защиты жизни и здоровья граждан;
- безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики;
- обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
- охраны окружающей среды;
- обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Особые условия использования территорий означают, что на земельных участках в границах установленной зоны ограничивается или запрещается строительство и использование объектов недвижимости, а также использование данных земельных участков для тех видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зоны.

При внесении ЗОУИТ в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) формируются сведения об ограничениях на земельные участки или их части, попадающие в границы такой зоны, которые начинают действовать с момента внесения ЗОУИТ в ЕГРН.

Посмотреть содержание ограничения в использовании земельного участка возможно, заказав выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Если объект полностью входит в ЗОУИТ, в разделе 1 выписки будет раскрыто содержание ограничения и документ-основание его возникновения. Если в зону входит только часть участка, данные будут указаны в пункте 4.1 выписки.

Заказать выписку можно любым удобным способом:

- 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»](#).

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.

Узнать о расположении участка в ЗОУИТ можно online. Для этого нужно найти свой земельный участок на [публичной кадастровой карте Росреестра](#) и посмотреть данные о ЗОУИТ, если земельный участок в них расположен, будет указано наименование и содержание ограничения прав.

«Стоит обратить внимание, что участки, включенные в границы ЗОУИТ, у их собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов не изымаются, за исключением случаев, прямо предусмотренных федеральным законом. При этом со дня установления ЗОУИТ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, начинают действовать определенные ограничения», - отмечает **начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Алексей Осин.**

В случае, если из-за установления особой зоны стало невозможно использовать объект капитального строительства или земельный участок в соответствии с их разрешенным использованием, то собственники могут потребовать их выкупа - либо от органов государственной власти, либо от правообладателей тех объектов, из-за которых зона установлена.

Земельные участки и все расположенные на них постройки можно отчуждать (продавать, дарить). Но ограничения, связанные с установлением особой зоны, будут сохранены при переходе права собственности на земельный участок к новому собственнику.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Кто может подать заявление на государственный кадастровый учет

В ходе подачи заявления о государственном кадастровом учете в орган регистрации прав граждане часто допускают ошибки, касающиеся круга лиц, имеющих право обратиться с такими заявлениями. Поэтому очень важно понимать, кто может подать заявление в определенных случаях. Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю разбирают ситуации, в которых зачастую возникают вопросы.

[Перечень](#) лиц, которые могут подавать заявление о государственном кадастровом учете, установлен законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № [218-ФЗ](#).

Случаи, когда осуществляется постанoвка на государственный кадастровый учет объекта капитального строительства:

- С заявлением о постанoвке на кадастровый учет **созданного (построенного) здания, сооружения** может обратиться **собственник земельного участка, либо лицо, которому земельный участок принадлежит на ином праве**. При этом если земельный участок находится в общей долевой собственности, то обратиться с таким заявлением должны все собственники, а если право собственности на здание, сооружение регистрируется только за одним лицом, то необходимо представить согласие от остальных собственников.
- При постанoвке на кадастровый учет **образованного объекта недвижимости** (здание, сооружение образовано из объекта незавершенного строительства в результате завершения строительства, помещение образовано в результате раздела или объединения других помещений) с заявлением обращается

собственник исходного объекта недвижимости. Соответственно, если исходный объект находится в общей долевой собственности, то должны обратиться все собственники.

- В случае если собственником является несовершеннолетний, то в качестве представителя с заявлением могут выступать родители, попечители (опекуны), усыновители, представляя подтверждающие полномочия документы.

Случаи, когда сведения об объекте недвижимости в ЕГРН подлежат изменению в связи с реконструкцией или перепланировкой:

«Если здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства находится в общей долевой собственности, то с заявлением о государственном кадастровом учете изменений должны обратиться все лица, в собственности которых такой объект находится. При этом если право какого-либо лица в ЕГРН не зарегистрировано, то необходимо также приложить документ, устанавливающий или подтверждающий право общей долевой собственности такого лица на объект недвижимости», – отмечает **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

- Государственный кадастровый учет изменений **многоквартирного дома** осуществляется на основании заявления **представителя собственников помещений** в многоквартирном доме (уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), **либо лица, осуществившего перепланировку помещений.**

- Если изменились параметры **нежилого здания** и помещения в таком нежилом здании принадлежат на праве собственности разным лицам, то с заявлением о государственном кадастровом учете изменений здания может обратиться **либо представитель всех собственников помещений** (уполномоченный решением общего собрания собственников), **либо лицо, осуществившее изменение помещений** (при наличии согласия на подачу такого заявления всех собственников помещений).

Случаи, когда осуществляется снятие с кадастрового учета объекта недвижимости при прекращении его существования, если сведения о правах на данный объект отсутствуют в ЕГРН:

- Обратиться может **собственник земельного участка**, на котором были расположены здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства.

- При отсутствии собственника земельного участка обратиться может **орган государственной власти** или **орган местного самоуправления**.

Подать заявление на государственный кадастровый учёт можно любым удобным способом:

- лично в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на официальном сайте [Росреестра](http://rosreestr.gov.ru) rosreestr.gov.ru.

Подать документы можно не выходя из дома. В рамках [выездного обслуживания](#) специалисты Кадастровой палаты приедут в любое удобное для заявителя место и время. Заказать услугу можно по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061), по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru, либо через онлайн сервис Кадастровой палаты svo.kadastr.ru.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

**324 пакета документов доставили курьеры Кадастровой палаты
по Краснодарскому краю в 2022 году**

В I квартале 2022 года жители Краснодарского края получили 324 пакета документов на недвижимое имущество посредством курьерской доставки. При этом 18 пакетов документов были доставлены по результатам проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Еще 306 пакетов документов были подготовлены по результатам запросов сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Услуги курьерской доставки документов Кадастровой палаты по Краснодарскому краю – это сочетание удобства, безопасности, срочности и экономии. За прошедший 2021 год жители края 2,1 тыс. раз заказывали доставку документов из Кадастровой палаты курьером.

Стоит отметить прозрачность ценообразования и экономичность услуги, обусловленную фиксированным тарифом, который был установлен Минэкономразвития России в 2016 году и с тех пор не изменялся (доставка пакета документов 1 000 руб. для физ. лиц и 1 500 руб. для юр. лиц).

«Одна из основных причин, почему граждане и представители бизнеса выбирают курьерскую доставку Кадастровой палаты – гарантия поступления документов в назначенный срок. Создание комфортных условий для заявителей – одно из приоритетных направлений деятельности Кадастровой палаты по Краснодарскому краю. Также удобной является возможность получения дополнительных сервисов, таких как консультационные услуги и выездное обслуживание», – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Виктория Божко.**

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

Также заявитель 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 дату и время получения услуги.

Подробную информация обо всех платных услугах и способах их получения можно уточнить 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.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

«Гаражная амнистия»: Росреестр ответил на популярные вопросы граждан

С 1 сентября 2021 года в России действует «гаражная амнистия» (Федеральный [закон](#) № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), которая позволяет [оформить](#) в собственность гаражи и земельные участки под ними. Эксперты Росреестра ответили на популярные вопросы граждан о процедуре регистрации гаражей.

Как зарегистрировать гараж, который блокирован общими стенами с другими одноэтажными гаражами?

Одноэтажные гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) как о помещениях в здании или сооружении, признаются самостоятельными зданиями. Для их регистрации сначала необходимо изменить в сведениях в ЕГРН вид объекта на «здание» и его назначение на «гараж». Соответствующее заявление может быть представлено в орган регистрации прав:

- исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления по месту нахождения такого гаража;
- собственником гаража;
- гражданином, которому предоставлен земельный участок, занятый таким гаражом;
- лицом, уполномоченным решением общего собрания членов гаражного кооператива, членом которого является гражданин, использующий такой гараж.

При внесении изменений в ЕГРН здания или сооружения, в которых были расположены такие гаражи, снимаются с кадастрового учета, если права на них не были ранее зарегистрированы в ЕГРН.

Дальнейшая регистрация прав на такие гаражи осуществляется в порядке, установленном законом о регистрации недвижимости ([ст. 70 Закона № 218-ФЗ](#)).

Где должна проходить граница стены гаража, если гараж имеет общие стены и крышу со смежными гаражами?

Границы гаража определяются при проведении кадастровых работ на основании документов и сведений, предоставленных заказчиком. При отсутствии проектной документации контур гаража определяется исходя из толщины стен, являющихся общими для соседних гаражей.

Кто утверждает порядок разработки схемы размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями?

Схема размещения некапитальных гаражей, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждается органами местного самоуправления в порядке, определенном нормативным правовым актом каждого субъекта Российской Федерации ([ст. 39.36-1 ЗК](#)).

В каком случае нужна схема расположения земельного участка под гаражом?

Документ потребуется, если земельный участок, на котором расположен гараж, только предстоит поставить на кадастровый учет, а проект межевания территории отсутствует. В этом случае к заявлению должна быть приложена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Нужно ли предварительно утверждать проект межевания территории для образования земельных участков, занятых гаражами, в рамках комплексных кадастровых работ?

Образование земельных участков, занятых гаражами, должно быть предусмотрено проектом межевания территории. Если документ отсутствует и нет

возможности проведения комплексных кадастровых работ, образование земельных участков может быть обеспечено путем выполнения обычных кадастровых работ на основании утвержденной схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Если утвержденный проект межевания территории не будет содержать сведения о земельных участках, занятых гаражами, требуется ли внесение изменений в проект межевания территории?

Требуется, поскольку при наличии утвержденного проекта межевания территории образование земельных участков, занятых гаражами, должно осуществляться в соответствии с этим документом. ([ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

За чей счет выполняются кадастровые работы или комплексные кадастровые работы?

Кадастровые работы по подготовке межевого плана (при необходимости образования земельного участка) и технического плана обеспечиваются лицом, заинтересованным в приобретении земельного участка и оформлении права на гараж ([ст. 39.15 ЗК РФ](#)).

При этом органы местного самоуправления могут обеспечить выполнение кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков, занятых гаражами, в случае, если в бюджете были заложены средства на указанные цели ([ч.7 ст.36 Закона № 221-ФЗ](#)).

Можно ли оформить в собственность несколько гаражей?

В российском законодательстве нет ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Действует ли «гаражная амнистия», если гражданина исключили из гаражного кооператива?

Да, порядок предоставления земельных участков распространяется также на граждан, прекративших членство в гаражном кооперативе ([п.7 ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)).

Может ли наследник воспользоваться «гаражной амнистией», если гараж не был передан по наследству?

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен наследнику ([ст. 3.7 Закона № 137-ФЗ](#)). Для этого наследник должен представить документы наследодателя, подтверждающие его права на гараж, а также свидетельство о праве на наследство. В документе гараж может быть не поименован, однако наличие такого свидетельства является основанием для оформления прав на земельный участок и гараж.

Справочно

Росреестр разработал [методические рекомендации о реализации «гаражной амнистии» «Как оформить гараж?»](#). В документе собрана полезная информация о том, как воспользоваться «гаражной амнистией», приводятся полезные советы, разъясняется на какие конкретно случаи распространяется действие закона, какие потребуются документы, а также представлены их образцы.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban