

# Содержание

61a7754b25484b06100ca3f4_1. В Краснодарском крае ведется активная работа по выявлению правообладателей объектов недвижимости	2
61a7754f25484b06100e8aa5_2. Зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать	4
61a7755a25484b0610102c75_6. Как распознать сайты-двойники Росреестра и почему они опасны	8
61a7755c25484b06101070c2_7. Неуточненные границы земельного участка являются основной причиной споров между соседями	11
61a7755f25484b0610117c8f_8. Почему собственнику недвижимости следует внести в ЕГРН адрес своей электронной почты	14
61a7755225484b06100f11bc_3. Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить	19
1 ПРЕСС-РЕЛИЗ	19
2 Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить?	19
61a7755425484b06100f17dd_4. Как оформить дом в лесу	24
61a7755725484b06100fbac9_5. Как подарить недвижимость	27
61a7756225484b061011bab4_9. Правительство РФ одобрило законопроект о создании публично-правовой компании «Роскадастр»	31
61a7756625484b061012783e_10. Незарегистрированное право на участок со статусом «временный» может стать причиной исключения сведений из ЕГРН	33

**В Краснодарском крае ведется активная работа по выявлению правообладателей объектов недвижимости**

**В Краснодарском крае прошли совещания по вопросам реализации проекта по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходимыми сведениями, в том числе подпроекта по внесению в ЕГРН сведений об отсутствующих правообладателях.**

В настоящее время проводится реализация комплексного плана Росреестра по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями. В рамках развития плана совместно с субъектами Российской Федерации утверждена «дорожная карта».

В муниципальных образованиях Краснодарского края прошли совещания, на повестке которых были обсуждены вопросы наполнения ЕГРН сведениями о правообладателях объектов недвижимости, а также организация порядка представления заявлений и документов в орган регистрации прав от органов государственной власти и местного самоуправления в электронном виде

В ходе рабочих встреч между представителями межмуниципальных отделов Управления Росреестра по Краснодарскому краю, администраций муниципальных образований и территориальных отделов Краевой Кадастровой палаты были обсуждены вопросы взаимодействия ведомств и результаты работы по выявлению правообладателей, проведенной муниципалитетами. Администрации муниципальных образований и сельских поселений края ведут активную работу с представителями ЗАГСов, Пенсионных фондов, налоговых инспекций и отделов по вопросам миграции МВД. Участие ведомств необходимо для уточнения сведений о собственниках объектов недвижимости, которые не внесены в ЕГРН.

Напоминаем, правообладатели могут самостоятельно подать заявление о государственной регистрации ранее возникшего права, заявить свои права на недвижимость, тем самым обеспечив государственную защиту и избежав риска внесения некорректных данных.

Для оформления прав на недвижимое имущество необходимо обратиться в МФЦ с заявлением, паспортом и документом, подтверждающим право, либо ранее осуществленный государственный учет или государственную регистрацию права.

Подать документы на регистрации прав 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](mailto:uslugi-pay@23.kadastr.ru), либо через онлайн сервис Кадастровой палаты [svo.kadastr.ru](http://svo.kadastr.ru).

---

#### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать?**

*В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Федеральная кадастровая палата еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.*

Перепланировка сегодня является крайне популярным способом, чтобы улучшить свои жилищные условия. Однако не все знают, что в результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, сведения о которых обязательно нужно внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Росреестра напомнили о том, что это за сведения и какова процедура их внесения в ЕГРН.

### **Какие бывают изменения в квартире**

**Перепланировка** – это изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стеновых перегородок, создания новых дверных проемов и переноса существующих;

**Переустройство** – это манипуляции с инженерными сетями, санитарно-техническим, электрическим или другим оборудованием. Например, перенос санузла, газовых, нагревательных приборов, устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую.

### **Изменения в квартире могут произойти:**

- при слиянии двух или нескольких квартир в одну;
- при разделении одной квартиры на несколько;

- при присоединении к квартире общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Почему так важно внести сведения после перепланировки в ЕГРН?**

В результате перепланировки квартиры часто происходят изменения основных характеристик объекта недвижимости. Например, в связи с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может поменяться общая площадь квартиры – как в меньшую, так и в большую сторону. При этом если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже. Кроме того, такая перепланировка также повлечет изменения содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении (плана помещения).

**Выписка из ЕГРН** содержит информацию об основных характеристиках объекта, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях и подтверждает право собственности на недвижимое имущество.

**Если у вас возникнет ситуация, связанная с продажей квартиры или получением наследства, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (например, о площади квартиры в договоре купли-продажи), и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий.**

**ВАЖНО!** Согласно п. 1.6 [Постановления](#) Госстроя РФ №170 от 27 сентября 2003 года, *собственники жилищного фонда должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок.* Иными словами, все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены.

## **Внесение сведений в ЕГРН после перепланировки или переустройства: схема действий.**

Напоминаем, что перепланировка квартиры проводится в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки (как правило, согласованием перепланировок и переустройства занимаются жилищные инспекции или местные администрации).

После того, как ремонтные работы завершены, вам необходимо:

- получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства;
- заключить с кадастровым инженером договор подряда для подготовки технического плана квартиры по результатам ее перепланировки на основании указанного акта и проекта планировки.

После этого технический план с соответствующим заявлением необходимо представить в Росреестр. Такое заявление может быть подано собственником квартиры (в том числе всеми ее собственниками, если она находится в общей долевой собственности) или его представителем, которым также может являться кадастровый инженер при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Представить в Росреестр указанное заявление и технический план можно в бумажном виде при личном обращении, в том числе в МФЦ, почтовым отправлением, а также в электронном виде, например, через [сайт](#) Росреестра, [Портал госуслуг](#).

Росреестр в течение 5 рабочих дней (7 рабочих дней, если соответствующее заявление представлено в МФЦ) вносит в ЕГРН уточненные сведения об объекте недвижимости. По результатам осуществления учетных действий заявителю выдается (направляется) выписка из ЕГРН, если в заявлении указано на необходимость ее выдачи.

При необходимости заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с

помощью электронных [сервисов](#) на сайте Росреестра, на [сайте](#) подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», на [портале Госуслуг](#), а также в офисах МФЦ.

---

### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Как распознать сайты-двойники Росреестра и почему они опасны?**

*В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Федеральная кадастровая палата еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.*

**В интернете можно встретить сайты-двойники Росреестра, предлагающие услуги предоставления выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Нередко они заявляют о своих полномочиях действовать от лица ведомства и имеют схожие с официальным сайтом символику и название. За созданием таких ресурсов стоят мошенники, их функционирование запрещено законом. Как распознать сайт-двойник и почему им нельзя доверять, рассказывает Росреестр.**

### **Как понять, что перед вами сайт-двойник?**

Самый верный признак – обратить внимание на доменное имя сайта. Зачастую сайты-двойники, готовые «быстро и недорого» предоставить сведения из ЕГРН, копируют структуру официального сайта Службы, используют в своем адресе схожие официальному наименованию названия, добавляя к ним удвоенные буквы и приписки, такие как online, egrp, egrn.

Такие уловки вводят пользователей в заблуждение, создавая впечатление, что они оформляют запрос на получение государственной услуги на сайте органа регистрации прав.

**Важно!** Официальную выписку из ЕГРН можно заказать только через [Портал госуслуг](#), на сайте Росреестра ([rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)) и подведомственной организации «ФКП Росреестра» ([kadastr.ru](http://kadastr.ru)). Получить актуальную информацию об объектах



недвижимости в режиме онлайн можно также на [Публичной кадастровой карте Росреестра](#).

### **Чем опасны сайты-двойники?**

**Нарушение персональных данных.** Деятельность сайтов-двойников нарушает положения законодательства о регистрации недвижимости, в соответствии с которыми орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы. Все лица, запрашивающие информацию на таких сайтах, «уводятся» из правового поля, и собственники недвижимости не могут узнать, кто именно запрашивал сведения по их объектам.

Причем правообладателями «двойников» являются в основном физические лица, а страны их регистрации - США, территория Евросоюза, Украина. Пользуясь этими услугами, пользователь предоставляет информацию в нарушение закона для систематизации, хранения, накопления и передачи персональных данных в юрисдикции других стран мира.

**Стоимость и качество услуг.** Сайты-двойники свободны в ценообразовании за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. В большинстве случаев цена за оказание подобного рода услуги не превышает законодательно установленную сумму – 350 рублей.

Росреестр несет ответственность за предоставляемые сведения, а сайты-двойники могут дать неактуальную или вообще ложную информацию - жалобы на такие случаи уже есть.

**Нагрузка на систему.** Существенную часть своих запросов сайты-двойники генерируют по ключам доступа, на которых установлены роботы-автоматы. При неполучении данных в течение суток роботы, как правило, генерируют повторный запрос, что существенно перегружает систему.

### **Что делать, если вы обнаружили сайт-двойник?**

При обнаружении сайтов-двойников, предлагающих услуги в том числе от лица Росреестра или Федеральной кадастровой палаты, рекомендуем обращаться в [органы прокуратуры](#).

Пользователям следует внимательно подходить к выбору интернет-ресурсов, поскольку актуальную и достоверную информацию о недвижимости можно получить только на официальных сайтах и сервисах ведомств.

За информацию, представленную на сайтах-двойниках, а также предлагаемые посредниками услуги, ведомство ответственности не несет.

### **Справочно:**

*Росреестр проводит комплексную работу по противодействию деятельности сайтов-двойников. 30 апреля 2021 года Президент Российской Федерации Владимир Путин [подписал](#) разработанный ведомством Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав». Документ ввел запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников.*

---

### **Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю**



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

**Неустановленные границы земельного участка являются основной причиной  
споров между соседями**

*Чтобы участок не стал соседним необходимо проводить межевание*

**В Краснодарском крае на 1 ноября 2021 года насчитывается около 970 тыс. участков с неустановленными границами. Это свидетельствует о том, что многие правообладатели своих земельных метров не спешат проводить межевание.**

Что такое межевание земельного участка, для чего оно нужно и обязательно ли его проводить? Кто проводит и как оформляется результат работ по межеванию земельного участка?

Межевание земельного участка - это работы по установлению границ участка, то есть определение местоположения и площади участка.

Межевание, другими словами кадастровые работы, проводятся, если границы участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. В каких же случаях границы земельного участка считаются неустановленными? Первый, когда сведения о координатах точек границ участка отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Второй, если содержащиеся в ЕГРН координаты точек границ участка определены с точностью, ниже нормативной точности определения координат. Третий, если содержащиеся в ЕГРН сведения о координатах какой-либо точки границ участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в ЕГРН содержатся несколько значений координат указанной точки). И четвертый, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ участка содержится реестровая ошибка

(выраженная, например, в виде пересечения границ участков или несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ участка правоустанавливающему документу, документу об образовании участка или фактическому положению на местности при отсутствии нарушения земельного законодательства - самовольного занятия земель или земельных участков).

Как же понять установлены ли границы участка в соответствии с требованиями действующего законодательства? Очень просто, достаточно получить за пару минут выписку из ЕГРН о земельном участке ([spv.kadastr.ru](http://spv.kadastr.ru)), и, если в графе «Особые отметки» есть информация, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, его придется межевать.

Зачем же это делать? Казалось бы необязательная процедура. Однако, будет очень обидно и печально, когда построенный дом, вдруг, окажется на соседнем участке, хотя бы частично. Или, если сосед вдруг решит передвинуть забор вглубь вашего участка.

*«Чтобы избежать споров с соседями о границах земельного участка, необходимо проводить межевание. Самостоятельно провести кадастровые работы нельзя, так как для этого необходимо иметь право на осуществление геодезической деятельности. Межевание может проводить только кадастровый инженер. В результате кадастровых работ составляется межевой план, на основании которого вы сможете уточнить границы участка», - начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Алексей Осин.*

Для того чтобы уточнить границы участка необходимо обратиться с соответствующим заявлением и пакетом документов в Росреестр. Заявление и необходимые документы можно представить одним из следующих способов: через МФЦ, при выездном приеме ([kadastr.ru](http://kadastr.ru)), почтовым отправлением или посредством Личного кабинета официального сайта Росреестра ([rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)). Там же на сайте размещен реестр кадастровых инженеров, который поможет выбрать грамотного кадастрового инженера.

---

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://twitter.com/Kadastr Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://www.instagram.com/kadastr kuba  
n](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://t.me/kadastr kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Почему собственнику недвижимости следует внести в ЕГРН адрес своей электронной почты?**

*В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.*

Вопросы в сфере недвижимости, особенно когда дело касается распоряжения собственным имуществом, сегодня остаются самыми насущными и актуальными среди населения. Ежедневно отделения МФЦ по всей стране принимают тысячи заявлений на получение государственных услуг Росреестра. При этом многие заявители до сих пор не знают, каким образом можно заранее защитить недвижимость от неправомерных действий и получать оперативные уведомления о любых изменениях в её отношении.

В этом материале расскажем, почему важно внести в ЕГРН актуальный адрес электронной почты правообладателя и как это правильно сделать.

### **Преимущества наличия в ЕГРН электронной почты собственника**

Адрес электронной почты относится к дополнительным сведениям и вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) по желанию собственника. Благодаря наличию в ЕГРН электронной почты правообладатель может оперативно получить из Росреестра информацию о действиях с его недвижимостью.

#### По электронной почте Росреестр уведомит:

- о поступлении пакета документов на регистрацию прав в отношении вашей недвижимости (в том числе если документы поступили в электронном виде).

Если вы ничего не знаете о предстоящей сделке, скорее всего, речь идет о

неправомерных действиях в отношении вашего имущества. В этом случае вы можете связаться с сотрудниками Росреестра, и сделка не состоится.

- о возврате документов в отношении вашего имущества, представленных в электронном виде (при отсутствии в ЕГРН записи о возможности проведения электронной регистрации прав);
- об исправлении в ЕГРН технических или реестровых ошибок по принадлежащим вам объектам недвижимости;
- об изменении данных правообладателя, характеристик принадлежащих ему объектов недвижимости, если сведения о таких изменениях поступили в орган регистрации прав из уполномоченных органов государственной власти, органов местного самоуправления (к примеру, площади, адреса, кадастровой стоимости, паспортных данных и т.д.);
- об аресте, запрете совершать сделки с недвижимостью в отношении ваших объектов недвижимости;
- о включении вашего земельного участка в границы зоны с особыми условиями использования территории;
- о внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте, установленном в отношении принадлежащего вам земельного участка.

Кроме того, по электронной почте вы сможете **оперативно получить информацию о статусе рассмотрения своих заявлений** на получение государственных услуг Росреестра. Так, ведомство обязательно проинформирует:

- о результатах государственной кадастровой оценки в отношении принадлежащих вам объектов недвижимости;
- о ходе рассмотрения вашего запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН;

- о приостановлении, отказе, прекращении учетно-регистрационных действий или возврате без рассмотрения документов, представленных для учетно-регистрационных действий в отношении ваших объектов недвижимости и т.д.

**ВАЖНО:** По электронной почте Росреестр сможет направить правообладателю все необходимые документы по результатам оказания государственной услуги по кадастровому учету и (или) регистрации прав на недвижимое имущество, если документы для оказания такой услуги были представлены в электронном виде.

### **Преимущества получения документов Росреестра в электронном виде**

- **Значительное сокращение сроков получения документации.** По электронной почте информация направляется заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия решения об осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав. Если документы бумажные, то еще один рабочий день уходит на их отправку из Росреестра в МФЦ;
- **Надёжность.** Электронные документы законодательно приравниваются к бумажным аналогам. Документы Росреестра о результатах оказания услуг заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) должностного лица органа регистрации прав;
- **Мобильность.** Заявитель может получить документы в любое удобное для него время (с помощью мобильного телефона, компьютера или планшета);
- **Высокая степень защиты информации** (данные в цифровом формате легче защитить от несанкционированного доступа и внесения изменений).

### **Как внести сведения об электронной почте правообладателя в ЕГРН**

Указать адрес электронной почты можно **при подаче заявления на осуществление учетно-регистрационных действий** (к примеру, вы хотите зарегистрировать право собственности, поставить объект на кадастровый учет, получить выписку об объекте недвижимости и т.д.). Для этого адрес электронной почты нужно указать в определенной графе заявления.



Если ваши права зарегистрированы, но в ЕГРН отсутствует адрес вашей электронной почты, вы **можете** представить в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений о таком адресе.

Для этого вы можете:

- обратиться в любой МФЦ (независимо от места вашего жительства и места нахождения недвижимости);
- заполнить самостоятельно либо с помощью сотрудника МФЦ [заявление](#) об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, о внесении сведений в ЕГРН заинтересованным лицом, о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости (так называется форма необходимого вам заявления).
- При этом нужно указать адрес вашей электронной почты в строке "об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе лица, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лица, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости" [пункта 3.4](#) заявления.

Кроме того, подать соответствующее заявление можно по почте (в таком случае ваша подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена) и в [личном кабинете правообладателя](#) на сайте Росреестра.

Сведения об адресе вашей электронной почты будут внесены регистрирующим органом бесплатно в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

**ВАЖНО:** Помните, если ваши контактные данные меняются, в том числе адрес электронной почты, эту информацию в ЕГРН желательно актуализировать. Для этого вы вправе направить в Росреестр соответствующее заявление с указанием

обновленных данных (смотри выше). В случае если у одного объекта недвижимости имеется несколько собственников, то каждый из них обновляет свои данные.

---

### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить?**

**У объекта недвижимости есть кадастровая стоимость. Она применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для иных предусмотренных законодательством целей. Эксперты Кадастровой палаты рассказали, из чего складывается размер кадастровой стоимости и как ее оспорить.**

### **Что такое кадастровая стоимость и как она определяется?**

**Кадастровая стоимость** – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Она определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными [Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»](#).

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской

Федерации государственные бюджетные учреждения. В Краснодарском крае данными полномочиями наделено Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (далее – Краевое БТИ). Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

**Обращаем внимание!** В минувшем году вступил в силу [Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ](#), который направлен на совершенствование кадастровой оценки. Его главный принцип – «любое исправление – в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен старой.

Согласно закону, с 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению).

Кроме того, по новым правилам за некачественную кадастровую оценку директора бюджетных учреждений привлекаются к ответственности – она зависит от доли (более 20%) отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, признанных судом незаконными.

### **Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами.

**На сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:**

- **«Публичная кадастровая карта»**. Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Для этого достаточно выбрать любой объект на карте и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;

- **«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»**. С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только

земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости, так и по его адресу;

- **«Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки»**. Поиск проводится по кадастровому номеру объекта недвижимости;

**Из выписки из ЕГРН** о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее можно не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее. Такая выписка выдается бесплатно любому лицу, ее можно получить как лично в офисах МФЦ, так и онлайн на сайте [Росреестра](http://lk.rosreestr.ru) (lk.rosreestr.ru), на сайте [Госуслуг](http://gosuslugi.ru) (gosuslugi.ru), или через [сервис](http://spv.kadastr.ru) Федеральной кадастровой палаты (spv.kadastr.ru);

В личном кабинете [на сайте ФНС России](http://nalog.ru) (nalog.ru). Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении тех объектов недвижимости, по которым уплачиваются налоги.

### **Как оспорить кадастровую стоимость?**

Для этого необходимо направить заявление об оспаривании в соответствующую комиссию или в суд. Сделать это может любой человек, компания или арендатор. Основанием для оспаривания может служить установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Обратиться в комиссию можно в том случае, если она создана в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии входят представители органов власти, органа регистрации прав и представитель регионального уполномоченного по защите прав предпринимателей.

Заявление может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН результатов государственной кадастровой оценки до даты внесения новых результатов или результатов оспаривания, или до даты пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости.

При подаче заявления нужно приложить ряд документов:

- выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая оспаривается;
- копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

### **Как исправить ошибки в кадастровой стоимости?**

Проверка определения кадастровой стоимости и исправление ошибок, в случае их выявления, осуществляется Краевым БТИ в соответствии со [статьей 21](#) Федерального закона № 237-ФЗ на основании заявления..

В заявлении об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, необходимо указать:

- 1) фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер телефона для связи с заявителем, почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии);
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости (объектов недвижимости);
- 3) содержание ошибок, при необходимости указать номера страниц (разделов) отчета, на которых находятся ошибки, а также обоснование отнесения сведений к ошибочным.

Способы подачи заявления:

- при личном обращении в Краевое БТИ по адресу: г. Краснодар, ул. Гагарина, 135/1, или в его территориальные отделы. Адреса территориальных отделов указаны на сайте [kubbti.ru](http://kubbti.ru).

- в бумажном виде по почте на адрес Краевого БТИ;

- в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, на адрес электронной почты Краевого БТИ [adm@kubbti.ru](mailto:adm@kubbti.ru).

Форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, размещена на сайте [ocenka.kubbti.ru](http://ocenka.kubbti.ru).

Краевое БТИ может принять решение как об удовлетворении заявления, так и отказать в пересчете кадастровой стоимости, если наличие ошибок не выявлено.

*«На принятие решения по заявлению об исправлении ошибок отводится 30 календарных дней с момента поступления в Краевое БТИ. В случае отказа в исправлении ошибок решение Краевого БТИ может быть оспорено в порядке административного судопроизводства в Краснодарском краевом суде»* – отметил начальник Управления государственной кадастровой оценки Краевого БТИ Александр Анатольевич Лысенко.

---

#### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Как оформить дом в лесу**

**Что делать, если границы земельного участка пересекаются с территорией лесничества? Отвечают эксперты Кадастровой палаты Краснодарскому краю.**

С 2017 года действует так называемая «лесная амнистия» – система защиты прав собственников, чьи участки частично или полностью попадают на территорию лесных участков, лесничеств. «Лесная амнистия» упрощает устранение противоречий в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и государственного лесного реестра (ГЛР) в пользу граждан.

Сведения ЕГРН имеют преимущество перед данными ГЛР и любых других реестров, поэтому правообладателям необходимо своевременно вносить актуальную информацию об объектах недвижимости, чтобы обезопасить себя и защитить свои права на недвижимое имущество.

Для применения «лесной амнистии» необходимо соблюдение следующих условий:

- при уточнении границ:
  - право частной собственности возникло до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН границ лесного участка,
  - земельный участок был предоставлен гражданину до 8 августа 2008 года (или образован из предоставленного до 8 августа 2008 СНТ, ОНТ или ДНТ либо организации, при которой было создано объединение) для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства;



- при образовании нового участка – право на объект недвижимости, расположенный на участке, возникло до 1 января 2016 года и зарегистрировано в ЕГРН.

Не важно, менялся ли собственник объекта недвижимости после указанной в каждом пункте даты, данные условия остаются действительными.

Однако «лесная амнистия» не может применяться к землям, относящимся к зонам особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, а также землям промышленности, на которых отсутствуют объекты недвижимости, и сельскохозяйственного назначения, которые используются с нарушением законодательства, или не используемые вовсе.

*«Гражданин может самостоятельно выявить пересечение границ земельного участка с территорией леса, запросив выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Однако, пересечение будет указано только при наличии в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка и участка лесного фонда. Если границы не внесены в ЕГРН, пересечение можно выявить при проведении кадастровых работ,»* – отметил **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Игорь Максименко.**

Чтобы узнать, пересекается ли участок с территорией леса, можно заказать выписку из ЕГРН «Об объекте недвижимости» любым удобным способом:

- в бумажном виде в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра](http://rosreestr.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](mailto:uslugi-pay@23.kadastr.ru).

**Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю**



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://twitter.com/Kadastr Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://www.instagram.com/kadastr kuba  
n](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://t.me/kadastr kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Как подарить недвижимость?**

*В рубрике «Вопрос – ответ» Федеральная кадастровая палата Росреестра разъясняет актуальные вопросы в сфере недвижимости. В этот раз расскажем о процедуре дарения.*

Законодательство устанавливает: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам на основании договоров купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении. В результате отчуждения объекта недвижимости происходит переход права собственности от собственника объекта недвижимости к приобретателю, о чем вносится запись в Единый государственный реестр недвижимости.

**Подарить недвижимость (квартиру, дом, земельный участок)** значит безвозмездно передать на неё права другому лицу. Но дарение недвижимости – это тоже сделка. Эта процедура требует составления договора между дарителем (владельцем объекта недвижимости) и одаряемым (принимающим в дар этот объект).

**Важно!** Обещание подарить квартиру или дом, данное в устной форме, неподкрепленное договором, не имеет правовых последствий. Даже передача ключей от квартиры или документов на недвижимость не устанавливает иного их правообладателя, кроме лиц, указанных в правоустанавливающих документах, то есть не означает переход права собственности на эти объекты недвижимости. Только подписанный дарителем и одаряемым договор и зарегистрированный на его основании в органе регистрации прав переход права собственности свидетельствует о получении объекта недвижимости в собственность одаряемого.

Предметом дарения может выступать как непосредственно объект недвижимости, принадлежащий дарителю на праве собственности, так и имущественное право. Например, право требования по договору участия в долевом строительстве в отношении строящегося объекта недвижимости.

**Важно!** Договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, считается ничтожным: в государственной регистрации перехода права собственности будет отказано. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о дарении.

### **Нужно ли платить налог за подаренную квартиру**

Стороны договора дарения могут как состоять в родстве, так и не являться родственниками. В [п. 18.1](#) ст. 217 Налогового Кодекса Российской Федерации говорится, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми (в том числе усыновителями и усыновленными), дедушкой, бабушкой, внуками, братьями и сестрами. Если же недвижимость получит в дар не близкий родственник, то по закону он должен уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

### **Кто может дарить и получать в дар недвижимость?**

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в [32 Главе](#) прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в [статье 576](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым [запрещается](#) осуществлять дарение:

- законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их [подопечных](#);
- работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
- лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.
- коммерческим организациям, если дарителем является также коммерческая организация (за исключением подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.)

### **Регистрация перехода права при дарении**

Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар. Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности.

Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. [заявление](#) о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. документы, удостоверяющие личность участников договора;
3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. [договор](#) дарения;
5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Кроме того, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения приобретателем по договору (одаряемым) должна быть оплачена государственная пошлина, размеры которой установлены соответствующими подпунктами пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и зависят от вида объекта недвижимости и способа подачи документов (например, если документы подаются на бумажном носителе, то за регистрацию права собственности на квартиру одаряемый (физическое лицо) должен уплатить пошлину в размере 2000 руб., а если документы подаются в электронной форме – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно и без нотариуса, обратившись в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты. Также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте [Росреестра](#).

---

#### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)

## **Правительство РФ одобрило законопроект о создании публично-правовой компании «Роскадастр»**

Правительство Российской Федерации разработало проект закона «О публично-правовой компании «Роскадастр». Документ предполагает реорганизацию профильных государственных учреждений и акционерных обществ путем консолидации их функций и ресурсов для повышения эффективности деятельности в сфере недвижимости и пространственных данных.

Законопроектом предлагается создать единое предприятие полного цикла, оптимизировать организационную структуру и принципы функционирования подведомственных учреждений Росреестра – ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» – и акционерных обществ «Роскартография» и «Ростехинвентаризации – БТИ», функции которых зачастую дублируются.

Планируется, что «Роскадастр» займется в том числе внесением в ЕГРН сведений о границах, геодезическими и картографическими работами, созданием государственных топографических карт и топографических планов, а также научной и исследовательской деятельностью. Кроме того, компания станет оператором информационных систем Росреестра.

Предложенный законопроектом подход позволит создать систему «одного окна» для всех пользователей пространственно-картографических данных, сократить сроки оказания услуг и увеличить количество услуг Росреестра в электронном виде, повысить эффективность использования земельных ресурсов и вовлечение территорий для строительства жилья.

Объединение четырёх организаций в публично-правовую компанию будет способствовать реализации ключевых проектов отрасли, в том числе созданию «Национальной системы пространственных данных» (НСПД), которая распоряжением Правительства РФ включена в перечень инициатив социально-экономического развития РФ до 2030 года.

НСПД предусматривает единый комплекс мероприятий, направленный на вовлечение в оборот земельных участков и объектов недвижимости, увеличение скорости и повышение прозрачности осуществления регистрационных действий, создание основы для разработки и внедрения цифровых сервисов для органов власти, бизнеса, граждан.



**Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю**  
ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)



**Незарегистрированное право на участок со статусом «временный» может стать причиной исключения сведений из ЕГРН**

Если правообладатели земельных участков, имеющих статус «временный» и сведения о которых содержатся в ЕГРН, до 1 марта 2022 года не оформят право собственности, либо не осуществят государственную регистрацию аренды, такие участки, будут сняты с государственного кадастрового учета. В случае отсутствия зарегистрированных прав сведения об участках будут исключены из ЕГРН.

С 1 января 2017 порядок осуществления государственного кадастрового учета регулирует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (№ 218-ФЗ), которым уже не предусмотрено присвоение временного характера сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), в отношении земельных участков постановка на государственный кадастровый учет которых осуществлена после 1 января 2017.

Временный характер сведений – это земельные участки, которые имеют статус «временный» в базе ЕГРН.

*«Начиная с 1 марта 2022 года земельные участки со статусом «временный» будут исключаться из сведений ЕГРН. Поэтому правообладателям исходных земельных участков необходимо побеспокоиться, и внести право собственности в госреестр недвижимости. В противном случае после 1 марта 2022 года данные земельные участки будут сняты с государственного кадастрового учета», -* отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Игорь Максименко.

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](https://rosreestr.gov.ru).

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

---

#### Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://t.me/kadastr\\_kuban](https://t.me/kadastr_kuban)