

Защитить недвижимость от мошенников

Мошеннические схемы с недвижимостью встречаются в различных направлениях: купля-продажа, аренда, ипотечное кредитование, долевое строительство и прочее. Это может быть и подделка документов (завещания, доверенности, решения суда, иные документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости); и «двойные продажи»; и использование «подставных» лиц; сокрытие информации о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, о необходимости получения согласия третьего лица на совершение сделки; введение в заблуждение (например, под видом залога недвижимости проводится сделка купли-продажи или переуступки прав на собственность).

Несмотря на то, что Росреестр перед внесением записи о регистрации в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) проводит правовую экспертизу представленных документов, полностью устранить возможные риски не всегда удается. Государственные регистраторы прав не наделены полномочиями проведения почерковедческой экспертизы или других подобных исследований.

Росреестр предоставляет правообладателям недвижимости дополнительный способ защиты своих прав на недвижимое имущество от возможных мошеннических действий: необходимо лишь подать заявление о  внесении в ЕГРП записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя. Наличие такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом.

Указанная запись вносится в ЕГРН без уплаты государственной пошлины. Погасить запись можно только по заявлению самого собственника или его законного представителя.

Особое внимание следует обратить на сделки с недвижимостью, при совершении которых пострадавшими от мошеннических действий могут оказаться как продавцы, так и покупатели.

Способов, гарантирующих абсолютную чистоту сделки, не существует, поэтому участники сделок обязаны самостоятельно позаботиться о своей безопасности и проявить должную осмотрительность.

Управление Росреестра по Новосибирской области рекомендует использовать следующие возможные способы защиты от имеющихся рисков перед совершением одной из самых распространенных сделок с недвижимостью – купля-продажа:

* внимательно изучить документы продавца (установить основания возникновения его прав);
* запросить у продавца актуальную выписку из ЕГРН о переходе прав в отношении приобретаемого имущества. Выписка прояснит цепочку предыдущих сделок: кто прежде был владельцем недвижимости и соответственно - основание возникновения прав продавца;
* запросить технический паспорт для проверки того, были ли произведены работы, требующие последующего их согласования (реконструкция);
* стоит обратить особое внимание на наличие обременений и ограничений, которые могут стать препятствием для регистрации перехода права (информация содержится в выписке из ЕГРН).
* в случае приобретения прав в отношении жилого помещения опросить соседей - выяснить, кто жил в помещении (мошенники могут использовать паспорта умерших людей);
* выяснить информацию о лицах, имеющих право пользования жилым помещением (дети, лица, отбывающие наказание в местах лишения свободы и т.п.);
* использовать имеющиеся интернет-ресурсы для получения дополнительной информации об объекте недвижимости и продавце (официальные сайты Росреестра, Федеральной службы судебных приставов, Федеральной налоговой службы и других ведомств);
* убедиться в том, что продавец является полностью дееспособным (не требуется согласия опекуна или попечителя, органа опеки и попечительства) и действительно понимает, что совершает сделку по продаже недвижимости, то есть на его волеизъявление никто не влияет;
* при приобретении прав на недвижимость у владельца, состоящего в браке, необходимо согласие его супруга/супруги на  сделку. Отсутствие указанного согласия не будет препятствием для государственной регистрации перехода прав, но в сведения ЕГРН будет внесена отметка о совершении сделки без согласия супруга, поскольку данная сделка будет являться оспоримой.

Желательно, чтобы все справки и выписки были получены в вашем присутствии или в присутствии вашего доверенного лица в соответствующих органах и организациях.

Все эти действия позволят определить, не вводят ли Вас в заблуждение предоставлением недостоверных сведений.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)



Известить о продаже доли в праве можно в электронном виде

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Уведомить участников долевой собственности на объект недвижимости (за исключением жилых помещений) можно посредством размещения соответствующего извещения на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru> в случае, когда число таких участников превышает 20. Данный сервис «Извещение о продаже доли в праве» размещен в разделе «Электронные услуги и сервисы» на главной странице сайта Росреестра.

За публикацию на сайте Росреестра извещения плата не взимается.

Напоминаем, что сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости подлежит нотариальному удостоверению. Если продавец известил сособственников о продаже доли через сайт Росреестра, при обращении к нотариусу подтверждать это не требуется, поскольку нотариус проверит данную информацию в специальном разделе сайта Росреестра, в котором опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

Участникам долевой собственности на объект недвижимости, у которых активирован «личный кабинет», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже одним из собственников своей доли будет направлено уведомление о публикации такого извещения.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)



Качество принимаемых государственными регистраторами решений в Новосибирской области выросло

К такому выводу пришли в Управлении Росреестра по Новосибирской области в результате анализа результатов работы апелляционной комиссии по обжалованию решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета.

Комиссия действует с апреля 2017 года и дает возможность гражданам и представителям юридических лиц в досудебном порядке обжаловать решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, в том числе с одновременной государственной регистрацией прав.

В состав апелляционной комиссии в Новосибирской области вошли представители территориального органа Росреестра, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области, саморегулируемых организаций Ассоциация «КИРС» и Ассоциация «ОКИС».

За год поступило 98 заявлений, это меньше, чем в 2017 году на 16%. При этом увеличилось качество представляемых в комиссию документов: если в 2017 году свыше четверти поступивших заявлений не были приняты к рассмотрению, то в 2018 году их доля составила всего 16%. Основной причиной принятия комиссией решения об отказе в принятии к рассмотрению заявления по-прежнему остается истечение 30-дневного срока, установленного для обжалования решения о приостановлении.

По результатам рассмотрения поступивших заявлений апелляционная комиссия отклонила 55 заявлений (56%, что на 15% больше, чем в 2017 году), решения государственных регистраторов прав о приостановлении были признаны обоснованными и соответствующими действующему законодательству.

В 2018 году 5% заявлений удовлетворены, учетно-регистрационные действия осуществлены без предоставления заявителями каких-либо дополнительных заявлений и документов.

С информацией о работе комиссии можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра, здесь же опубликована форма заявления <https://rosreestr.ru/site/activity/apellyatsionnye-komissii/>.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)



Новосибирские садоводы получили ответы на вопросы о нововведениях

14 февраля 2019 г. заместитель Руководителя управления Росреестра по Новосибирской области Н.С. Ивчатова провела «горячую» телефонную линию по вопросам государственной регистрации прав на садовые и жилые дома, а также по вопросу оформления прав на земельные участки под такими объектами недвижимости.

В ходе «горячей» телефонной линии поступило более десяти обращений, в которых задавались вопросы о порядке оформления строений на садовых и дачных земельных участках как до 1 марта 2019 года, так и после указанной даты.

Все заявители получили полные ответы, разъясняющие порядок учетно-регистрационных действий.

1. **Как оформить дома на садовых участках до и после 1 марта 2019 года?**

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд …».

Закон определил, что можно делать на садовом, а что на огородном участке.

Садовый участок - это участок, на котором можно возводить садовые и жилые дома, хозяйственные постройки и гаражи. Кроме того, там можно сажать сельскохозяйственные культуры для собственных нужд.

Огородный участок - земельный участок предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Закон запрещает строительство на таких участках объектов недвижимости, только хозяйственные постройки для хранения инвентаря.

Дачные земельные участки исключены из понятийного аппарата действующего законодательства.

Зарегистрированное до 1 января 1999 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения на огородном земельном участке, которые не являются самовольными постройками, сохраняются.

В соответствии с законом на садовых участках можно строить жилые дома. Это значит, что в таких домах граждане смогут прописываться.

Чем отличается жилой дом от садового дома и нужно ли регистрировать садовый дом, такой вопрос также волновал обратившихся на горячую телефонную линию лиц.

 «Садовый дом» - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанное с их временным пребыванием в таком здании.

Жилой дом - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров.

Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» равнозначны.

Оформлять или не оформлять садовый, жилой дом - принимает решение сам собственник. Законодатель определил право застройщика зарегистрировать построенный объект. У заявителя в обязательном порядке должно быть право на земельный участок (зарегистрированное в Росреестре, либо ранее возникшее).

В том случае если не оформлены документы на дом, закон позволяет до 1 марта 2019 года оформить построенный жилой дом, садовый дом, расположенный на земельном участке для садоводства, без направления уведомлений в органы местного самоуправления. Процедура на сегодняшний день упрощена.

При условии, если застройщик является собственником земельного участка или владеет землей на ином праве, для оформления документов на жилой дом необходимо выполнить следующие действия:

* обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением технического плана;
* подать заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права, обратившись в офисы МФЦ, приложив диск с техническим планом и предоставив информацию об уплате государственной пошлины в размере 350 рублей.

Подать заявление по данной упрощенной процедуре можно только до 28 февраля 2019 года.

Если садовод только начал строительство, уже сейчас следует обратиться в орган местного самоуправления (в администрацию) и подать уведомление о начале строительства или реконструкции объекта.

Параметры строительства хозяйственных построек, зданий и сооружений, вспомогательных по отношению к жилым домам, определяются градостроительным регламентом. Для данной категории объектов не нужно получать разрешение на строительство или направлять уведомления в органы местного самоуправления.

Государственная регистрация и кадастровый учет на такие объекты осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. При этом заявление подается органом местного самоуправления, который выдает уведомление о соответствии построенного объекта ранее заявленным параметрам строительства.

1. **Если уже оформлены документы на построенный на земельном участке жилое строение, жилой дом, садовый дом, нужно ли что-то переоформлять?**

Сегодня в законодательстве предусмотрены переходные положения, в соответствии с которыми:

* здания на садовых земельных участках, учтенные в реестре недвижимости до 1 января 2019 года с назначением жилое, жилое строение признаются жилыми домами. Замена документов не требуется и может осуществляться по желанию правообладателя (граждане имеют право подать заявление по смене назначения (через офисы МФЦ) о внесении изменений, без уплаты государственной пошлины. В выписке из ЕГРН будет внесена информация о регистрации жилого дома;
* здания на садовых земельных участках, учтенные в реестре недвижимости до 1 января 2019 года с назначением нежилое (не являющееся хозяйственными постройками и гаражами), признаются садовыми домами. Замена документов не требуется и может осуществляться по желанию правообладателя (граждане имеют право подать заявление по смене назначения (через офисы МФЦ).
1. **Как оформить земельные участки в садовом обществе, куда следует обращаться? Что делать, если участок по площади менее установленного законодательством минимального размера, предполагаемого к предоставлению и существует на местности более 40 лет?**

Если право собственности на земельный участок не оформлено, следует обратиться к распорядителю земли – соответствующий орган власти. На территории Новосибирской области это либо администрации районов, в Новосибирске – мэрия города Новосибирска, в ряде районов области землей распоряжается Департамент земельных и имущественных отношений Новосибирской области.

Для оформления земельного участка в собственность понадобится межевой план, подготовленный кадастровым инженером.

Если земельный участок по площади менее, чем установленный законодательством Новосибирской области минимальный размер для предоставления, то в орган власти следует предоставить документ, подтверждающий распределение земельных участков в обществе при его образовании. Таким документом может быть генеральный план общества, план застройки садоводческого товарищества. Получить документы можно в государственном фонде данных Управления Росреестра по Новосибирской области при их наличии. Для этого следует подать соответствующее заявление.

После предоставления земельного участка в собственность регистрация права на такой участок и его кадастровый учет осуществляются по правилам, установленным Законом о государственной регистрации недвижимости. Заявление подается органом власти, предоставившим право на садовый земельный участок.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)



О заключении соглашений о взаимодействии с органами муниципального земельного контроля

Государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль образуют единую систему контроля за соблюдением требований земельного законодательства, различаясь при этом в полномочиях, процедурах и последствиях.

Государственный земельный надзор осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) при взаимодействии с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль.

Управление взаимодействует с органами местного самоуправления
в рамках:

- соответствующего обмена информацией;

- рассмотрения Управлением проектов ежегодных планов проведения органами местного самоуправления плановых проверок при осуществлении муниципального земельного контроля;

- рассмотрения уполномоченными должностными лицами Управления материалов проверок, проведенных органами местного самоуправления при осуществлении муниципального земельного контроля, по результатам которых были выявлены нарушения обязательных требований земельного законодательства.

В 2018 году поступило на рассмотрение 289 материалов муниципального земельного контроля от органов местного самоуправления Новосибирской области, что на 39% больше, чем в 2017 году. По этим материалам привлечено к административной ответственности 252 правонарушителя, наложено административных штрафов на сумму 978 тыс. руб.

Вместе с тем, полагаем необходимым отметить, что в ряде районов Новосибирской области имеются проблемы организации муниципального земельного контроля. Территориальные отделы Управления, проделали большую работу по информированию органов местного самоуправления о порядке осуществления контрольных функций через средства массовой информации и при проведении рабочих встреч. Но, не смотря на это, многие муниципальные образования так и не начали работать с достаточной результативностью.

В целях повышения результативности муниципального земельного контроля и эффективного взаимодействия Управления при исполнении государственной функции по государственному земельному надзору, в 2018 году заключено 45 соглашений о взаимодействии при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля. В 2019 году работа по заключению Соглашений будет продолжена.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)



Порядок оформления объекта индивидуального жилищного строительства при строительстве или реконструкции

Управление Росреестра по Новосибирской области сообщает, что в связи с изменениями законодательства теперь не требуется получение разрешения на строительство жилого дома на земельных участках для индивидуального жилищного строительства, участках личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов. Вместо этого владелец земельного участка обязан уведомить администрацию муниципального образования о планируемом строительстве жилого дома.

Для граждан существует несколько способов направления уведомления: заказным письмом либо через портал государственных услуг, лично обратиться в администрацию или через МФЦ.

У застройщиков возникает вопрос: «Могут ли запретить строить?»

Местная администрация может направить уведомление о несоответствии указанных в представленном гражданином уведомлении о планируемом строительстве параметров и (или) недопустимости размещения дома на таком участке. Начинать стройку в такой ситуации нельзя.

В случае же положительного ответа органов местного самоуправления, у застройщика есть 10 лет на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости.

В течение одного месяца после окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) необходимо представить в уполномоченный орган уведомление – об окончании строительства (реконструкции) дома. По результатам проверки такого уведомления уполномоченный орган примет решение о соответствии либо несоответствии построенного (реконструированного) объекта установленным требованиям. К уведомлению нужно приложить технический план на дом и квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на дом.

Органы местного самоуправления в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС направляют документы в регистрирующий орган для постановки на государственный кадастровый учет и регистрацию прав на возведенный (реконструированный) объект недвижимого имущества.

Таким образом, на сегодняшний день процедура упрощена и такой порядок будет действовать до 1 марта 2020 года.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Управлении Росреестра по Новосибирской области**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра по Новосибирской области) является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова.

**Контакты для СМИ:**

Управление Росреестра по Новосибирской области

Наталья Александровна Самочернова

Начальник отдела организации и контроля

8(383)227-10-79

oko@54upr.rosreestr.ru

<https://rosreestr.ru/site/>

630091, г.Новосибирск, ул.Державина, д. 28

Мы в [ВКонтакте](https://vk.com/rosreestr_nsk)