

Возврат права собственности на утраченные участки

В связи с вступлением в силу Закона о Лесной амнистии могут быть обжалованы в порядке и в сроки, которые установлены арбитражным и гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации, судебные акты, в соответствии с которыми права граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества подлежат прекращению на основании того обстоятельства, что эти объекты находятся в границах лесничества.

Граждане, права которых на объекты недвижимого имущества прекращены на основании указанного обстоятельства до дня вступления в силу Закона о Лесной амнистии, вправе требовать в судебном порядке признания их прав на эти объекты.

 Это положение означает возможность подачи нового иска о признании права собственности на недвижимость, которой граждане были лишены только на основании противоречий между сведениями Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и государственного лесного реестра (ГЛР).

Таким образом, Законом о Лесной амнистии устанавливается, что само по себе нахождение недвижимости в границах лесничества не является достаточным свидетельством незаконности возникновения права на нее.

***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)



Зарегистрироваться по месту жительства после проведенной электронной регистрации прав не составляет проблем

Перевод услуг в электронный вид – приоритетное направление повышения качества услуг Росреестра.

**Росреестром утверждена «Публичная декларация и основные задачи Росреестра на 2018 год», в которой о**пределены следующие цели:

повышение качества предоставления государственных услуг;

развитие электронных сервисов (в т.ч. создание условий для увеличения доли услуг Росреестра, оказываемых в электронном виде, развитие взаимодействия с заявителями посредством сервисов «Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера», внедрение цифрового сервиса «Жизненные ситуации»).

На территории Новосибирской области увеличивается количество заявлений, поданных в электронном виде. Однако, в качестве причины тормозящей процесс развития государственной регистрации в электронном виде, заявителями указывается на проблемы, возникающие при необходимости проведения регистрации граждан по месту жительства, в том случае если нет на руках выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) в бумажном виде (с подписью должностного лица и синей печатью).

После проведенной электронной регистрации права на электронную почту вместе с документами после осуществления государственной регистрации права поступает выписка из ЕГРН, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

По данным сотрудников Миграционной службы проведение регистрационного учета граждан по месту жительства без предоставления заявителем как выписки из ЕГРН, так и правоустанавливающего документа (например: договора купли-продажи) в бумажном виде (с подписью должностного лица и синей печатью) осуществляется в максимально короткие сроки.

Сотрудники отдела по вопросам миграции при МВД России самостоятельно проверяют сообщенные гражданином сведения, направляя соответствующие запросы в Росреестр. После получения в электронном виде данных ЕГРН производят регистрацию по месту жительства в пределах установленного законом срока, а именно:

- в случае представления заявителем документа, подтверждающего право пользования жилым помещением срок регистрация по месту жительства составляет **не более трех рабочих дней со дня подачи заявления;**

 - в случае непредставления заявителем выписки из ЕГРН в бумажном виде (с подписью должностного лица и синей печатью) срок регистрация по месту жительства – **не более семи рабочих дней со дня подачи заявления**.

Следовательно, государственная регистрация прав на недвижимое имущество в электронном виде не создает проблем у заявителей при направлении заявлений о проведении регистрационного учета граждан по месту жительства.

Наоборот, в реалиях настоящего времени, когда большая часть предоставляемых услуг оказывается в электронном виде, привязать к поданному заявлению выписку из ЕГРН в электронном виде значительно проще.

***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)



Что необходимо знать владельцам земельных участков, желающим изменить вид разрешенного использования своего участка

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования - например, индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства;

- условно разрешенные виды использования - например, ведение садоводства;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними, например, коммунальное, социальное, бытовое обслуживание.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка может самостоятельно выбрать вид разрешенного использования земельного участка. При этом возможно одновременно выбрать основной вид разрешенного использования и вспомогательный.

Для изменения вида разрешенного использования в сведениях Единого государственного реестра недвижимости следует обратиться в Многофункциональный центр организации предоставления государственных и муниципальных услуг Новосибирской области – «Мои документы», указать выбранный Вами вид разрешенного использования земельного участка в декларации или в заявлении об изменении вида разрешенного использования.

***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)



Как исправить ошибки в реестре недвижимости

Ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) могут быть двух видов в зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации: реестровые и технические ошибки.

Техническая ошибка это ошибка, допущенная органом регистрации прав (результат невнимательности сотрудника либо некорректного функционирования программного продукта) и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых данные сведения вносились в ЕГРН. К таким ошибкам относятся грамматические ошибки, опечатки, неправильное указание наименований, имен, адресов участников регистрационного правоотношения, неправильное указание цифр, то есть несоответствие между документами, представляемыми на государственную регистрацию, и записями в ЕГРН.

Исправляются технические ошибки в течение трех рабочих дней:

- самостоятельно по решению государственного регистратора прав, с момента обнаружения ошибки, о чем извещаются заинтересованные лица;

- на основании представленного от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки;

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки.

Данный способ исправления ошибки в ЕГРН возможен только в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Реестровая ошибка отличается от технической тем, что изначально ошибка содержится в документе, на основании которого сведения вносились в ЕГРН. К таким ошибкам относятся ошибки кадастрового инженера, неточности и искажения в документах, сведениях, представленных в регистрирующий орган в порядке информационного взаимодействия или сведениях, переданных органом технической инвентаризации (например, неправильно определены границы участка или площадь здания).

Данные ошибки исправляются путем внесения изменений в сведения ЕГРН, в связи с исправлением реестровой ошибки, в течение пяти рабочих дней на основании документов свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения:

* после получения заявления об учете изменений и документов с новыми сведениями (межевой план, технический план, акт обследования, и т.д.);
* в порядке осуществления установленной процедуры информационного взаимодействия;
* на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

При этом первые два варианта устранения реестровой ошибки возможны только при отсутствии споров и разногласий между заявителем и третьими лицами. При наличии спора изменения вносятся по решению суда.

Обращаем внимание, что заявления об исправлении технической и реестровой ошибки подается в порядке, предусмотренном для осуществления учетно-регистрационных действий (через МФЦ, электронный сервис подачи документов на официальном сайте Росреестра или посредством почтового отправления с соблюдением требований к данному порядку представления документов).

***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)



Новые изменения в законе о долевом строительстве, которые вступают в силу с 1 июля 2018

 Вступают в силу с 1 июля 2018 года поправки к Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», направленные на повышение защиты прав и законных интересов участников долевого строительства. Они предусматривают повышение контроля за действиями компаний-застройщиков со стороны созданного недавно компенсационного фонда, а также банков и специальных надзорных органов.

 Требования к застройщикам по объектам, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года:

1. Застройщик – только хозяйственное общество;
2. Обязательное наличие не менее трехлетнего опыта работы на рынке строительства многоквартирных домов (в качестве застройщика, технического заказчика или генерального подрядчика);
3. Обязательное наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв.м. многоквартирных домов;
4. Наличие в наименовании слов «специализированный застройщик»;
5. Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только по одному разрешению на строительство, если разрешение на строительство получено после 1 июля 2018 г.;
6. Требования к финансовой устойчивости застройщика при привлечении средств граждан;
7. Собственные средства застройщика, должны составлять не менее, чем 10% от планируемой стоимости проекта;
8. Введено требование о минимальном остатке денежных средств на счете уполномоченного банка на дату направления проектной декларации, который должен составлять 10% от проектной стоимости строительства;
9. Застройщик не сможет осуществлять деятельность, не связанную с привлечением денежных средств дольщиков и строительством соответствующего объекта;
10. Застройщик не может свершать иные сделки, не связанные с осуществлением долевого строительства;
11. В части организации учета застройщик обязан будет обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома;
12. Организация и руководитель должны иметь чистую финансовую и правовую историю.

 Более четкий механизм реализации данных поправок на практике пока не ясен, уже очевидно, что они окажут влияние на миллионы россиян, приобретающих недвижимость по договорам долевого участия, а также на деятельность строительных компаний, агентств по продаже недвижимости, финансовых организаций.

***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 межведомственном информационном взаимодействии.

Система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) —[информационная система](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D0%B0), которая позволяет федеральным, региональным и местным органам власти обмениваться данными, необходимыми для оказания [государственных и муниципальных услуг](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B8) гражданам и организациям, в электронном виде. Система создана в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» и направлена на повышение качества и сокращение сроков предоставления муниципальных и государственных услуг.

Государственные органы и органы местного самоуправления не вправе требовать от граждан или организаций, обратившихся за получением [государственной или муниципальной услуги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B0), сведений, которые уже имеются в распоряжении другого органа.

Регламент межведомственного взаимодействия предусматривает перечень документов, которые заявитель вправе не предъявлять для получения государственных услуг Росреестра - проведения государственной регистрации прав на недвижимость и/или для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Такими документами являются, например:

-Документ, удостоверяющий принадлежность земельного участка к определенной категории (решение органа власти)

-Документ, удостоверяющий разрешенное использование участка (решение).

-Документ, подтверждающий перевод жилого объекта в нежилой или наоборот

-Разрешение на строительство

-Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

-Выписка из реестра муниципальной или государственной собственности и другие.

Статья 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" устанавливает обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления направлять по СМЭВ в орган регистрации прав определенные документы для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов):

-об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

-об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка

-об установлении или изменении границ особо охраняемой природной территории

-об отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую

-об установлении или изменении границ охотничьих угодий

-об утверждении проекта межевания территории и других.

 Таким образом, система межведомственного информационного взаимодействия направлена на наполнение Единого государственного реестра недвижимости необходимыми данными без участия заявителя, а также на предоставление запрашиваемой информации для качественного и своевременного оказания услуги.

***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)



Оптимизация процесса регистрации недвижимости как инструмент для привлечения инвестиций и развития региона

Одним из основных направлений деятельности Управления Росреестра по Новосибирской области является реализация в сфере государственной регистрации недвижимости целевых моделей по упрощению процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности Новосибирской области.

В целевых моделях по регистрации прав и кадастровому учету предусмотрены все шаги, с которыми предприниматели сталкиваются при приобретении и оформлении недвижимого имущества, а также основные потребности бизнеса, необходимые для достижения цели, определены до 2021 года.

Установлены целевые значения доли услуг по кадастровому учету и регистрации прав, оказываемых в электронном виде и на базе многофункциональных центров.

По результатам 2 квартала 2018 года на территории Новосибирской области 97% услуг Росреестра предоставляются через офисы «Мои документы» при целевом значении на декабрь 2021 года – 90%.

Для сокращения времени ожидания при подаче документов открыты три офиса «Мои Документы для бизнеса», ориентированные на работу с субъектами малого и среднего предпринимательства в режиме «одного окна».

Доля услуг по государственной регистрации недвижимости, оказываемых органам государственной власти и местного самоуправления, уже сейчас составляет 55% при предусмотренном значении к декабрю 2021 года – 100%, что также говорит о развитии в регионе системы электронного документооборота.

С целью оптимизации и улучшения качества осуществления учетно-регистрационных действий Управлением ведется работа с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров по популяризации электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». За счет данного ресурса осуществляется предварительная проверка технических документов, способствующая уменьшению количества отрицательных решений при постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Динамика количества приостановлений и отказов в предоставлении услуг Росреестра, по-прежнему, остается положительной: доля приостановлений при регистрации прав составляет 1,4% и при кадастровом учете – 7%, доля отказов при регистрации прав - 0,2% и при кадастровом учете – 1,4% от общего количества рассмотренных документов.

Новосибирская область находится в группе лидеров по срокам регистрации недвижимости и количеству процедур.

Деятельность Управления Росреестра по Новосибирской области при реализации целевых моделей в первую очередь направлена на соблюдение стандартов и сроков предоставления государственных услуг Росреестра посредством организации эффективного взаимодействия регистрирующего органа с иными органами и организациями.

***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)



Особенности оформления садовых и дачных домов после 01 января 2019

С 1 января 2019 года устанавливаются новые правила «упрощенного порядка» оформления недвижимости на садовых и дачных земельных участках.

На смену Закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» приходит новый Закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд».

Переходные положения нового закона предусматривают признание государством 3-х важных юридических фактов.

1. Равнозначность видов разрешенного использования земельных участков – «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства».

Земельные участки с такими видами разрешенного использования являются садовыми земельными участками.

1. Признание жилыми домами зданий с назначениями «жилое» и «жилое строение», сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 01 января 2019.
2. Признание садовыми домами зданий сезонного или вспомогательного использования с назначениями «нежилое», предназначенных для отдыха и временного пребывания людей, не являющихся хозяйственными постройками и гаражами, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 01 января 2019.

В связи с отнесением зданий к жилым или садовым домам переоформление ранее выданных документов не требуется.

Внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости осуществляется по желанию правообладателя объекта недвижимости.

Информирование о порядке подачи заявлений будет доведено дополнительно, после вступления в силу изменений в действующее законодательство.

В связи с тем, что до 01 января 2019 оформление жилых строений на садовых земельных участках, в отсутствие утвержденных XML-схем, осуществляется с указанием назначения «нежилое», наименований «Садовый дом - жилое строение» либо «Садовый дом» в соответствии с принятым 14.03.2017 решением совместной рабочей группы, то внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости после 01 января 2019 будет являться актуальным, в первую очередь, для правообладателей зданий, расположенных на земельных участках с разрешенным использованием – «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства».

В отношении зданий, расположенных на земельных участках с разрешенным использованием – «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного строительства», если Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения о назначении здания «жилое», возможно только внесение изменений в отношении наименования объекта недвижимости (при его наличии) – замена наименования либо исключение сведений о наименовании.

Новым Законом № 217-ФЗ также предусмотрена возможность строительства на садовых земельных участках как жилых домов (при условии получения разрешения на строительство), так и садовых домов сезонного использования и хозяйственных построек, в отношении которых не требуется получение разрешения на строительство.

***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)



Особенности регистрации перехода права при обращении взыскания на заложенное имущество

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентированы особенности государственной регистрации при переходе прав на заложенное имущество в результате обращения на него взыскания.

Прежде всего, при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на них либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися государственная регистрация прав осуществляется без заявления собственника (правообладателя) объекта недвижимости.

Регистрационные действия проводятся на основании совместного заявления приобретателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой.

Следует отметить, что обращение взыскания на заложенное имущество может быть осуществлено в судебном и во внесудебном порядке. От этого зависит пакет представляемых на регистрацию документов.

Так, при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда к заявлению о регистрации права собственности прилагаются: копия решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, надлежащим образом заверенная и скрепленная печатью суда, с отметкой о вступлении этого решения в законную силу, а также, документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах публичных торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги).

В случае признания торгов несостоявшимися предоставляются: соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий получение указанного заявления организатором торгов).

Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса возможно с проведением и без проведения торгов.

В случае проведения торгов в орган регистрации представляются: нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержащие условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная (в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной), содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах торгов, договор купли-продажи с лицом, выигравшим торги).

Если же торги признаны несостоявшимися, для регистрации прав предоставляются: соглашение с залогодержателем о приобретении заложенного имущества либо документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (протокол о признании повторных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий получение указанного заявления организатором торгов).

При обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса в случае, если торги не проводятся, к заявлению о государственной регистрации права собственности прилагаются нотариально удостоверенный договор об ипотеке или нотариально удостоверенный договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и (или) закладная (в случае, если права залогодержателя удостоверены закладной), содержащая условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и отметку о совершении исполнительной надписи, и документы, подтверждающие оставление залогодержателем заложенного имущества за собой (заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и в случае оставления предмета ипотеки за собой без проведения торгов документ, подтверждающий получение указанного заявления залогодателем).

Кроме того, при государственной регистрации перехода права собственности на имущество, реализованное в целях удовлетворения требования залогодержателя, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности приобретателя заложенного имущества или залогодержателя без заявления.

***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)



Получить выписку о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно на сайте Росреестра и в офисах МФЦ

Получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), можно в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости содержится: описание объекта – вид и кадастровый номер, величина кадастровой стоимости, дата ее утверждения, реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости, дата определения кадастровой стоимости, дата ее внесения в ЕГРН, а также дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости и начале применения кадастровой стоимости. Сведения из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно запросить по состоянию на дату запроса или на другую интересующую дату.

Для получения выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости на портале государственных услуг Росреестра (<http://rosreestr.ru>) можно использовать специальный сервис «Электронные услуги и сервисы» - «Получение сведений из ЕГРН».

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости через портал Росреестра, можно запросить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости, обратившись в центры и офисы государственных и муниципальных услуг «Мои документы» Новосибирской области (далее – ГАУ НСО «МФЦ»). Адреса центров и офисов ГАУ НСО «МФЦ» указаны на сайтах <http://rosreestr.ru>, <http://www.mfc-nso.ru/>.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно.

Воспользовавшись услугами в электронном виде, заявитель получает преимущества по экономии времени и исключению влияния человеческого фактора. Заявитель не теряет времени на визит в офис, а может получить услугу или воспользоваться сервисом на портале Росреестра, находясь дома или на работе.

*\*Форма выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости утверждена приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (приложение № 3).*

***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)



Причины возврата представленных на регистрацию прав документов

Законом о регистрации предусмотрено несколько случаев, когда представленные на государственную регистрацию прав документы возвращаются заявителям без рассмотрения.

Так заявление и документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, могут быть поданы как на бумажном носителе, так и в электронном виде, поэтому причины возврата документов, зависят и от формы их представления в Росреестр.

Документы могут быть возвращены без рассмотрения, во-первых, когда такие заявление и документы подаются в регистрирующий орган в электронном виде, но при этом не соответствуют установленному формату.

Во-вторых, когда документы представляются в бумажном виде и при этом имеют какие-либо подчистки или приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, либо имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание.

В-третьих, документы возвращаются заявителям без рассмотрения, если государственная пошлина за регистрацию прав не оплачена либо государственная пошлина оплачена в меньшем размере, чем предусмотрено Налоговым кодексом, а именно:

- если информация об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем по своей инициативе.

Кроме того, в случае если при обращении за регистрацией прав будет установлено, что собственником объекта недвижимости или его законным представителем ранее было подано заявление о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия и отметка об этом содержится в Едином государственном реестре недвижимости, а заявление на государственную регистрацию прав представляется иным лицом, то документы будут возвращены без рассмотрения лицу, представившему эти документы.

Если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем, то представленные с заявлением документы также подлежат возврату без рассмотрения.

Возврат документов без рассмотрения при наличии одного из вышеперечисленных оснований производится регистрирующим органом в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а в случае отсутствия информации об оплате государственной пошлины направление соответствующего уведомления и документов заявителю должно быть осуществлено в течение трех рабочих дней по истечении пятидневного срока.

При этом возврат документов осуществляется тем же способом, которым они были представлены (через МФЦ, через официальный сайт Росреестра посредством электронного сервиса или по почте).

***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)



Электронные сервисы Росреестра

Росреестр осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройству, государственному мониторингу земель, геодезии и картографии, навигационному обеспечению транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, арбитражных управляющих и других.

Ведущими направлениями деятельности Росреестра являются оказание государственных услуг по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости, предоставлению сведений из государственных реестров и кадастра. Получить эти услуги можно современным способом – в электронном виде.

На официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) можно подать заявление и необходимые документы на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществить государственный кадастровый учет, либо, в установленных законом случаях, произвести единую процедуру по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также сделать запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

 Для того чтобы воспользоваться услугами сервиса, достаточно выбрать категорию, к которой относится пользователь. Электронные услуги доступны специалистам, физическим и юридическим лицам. Выбрав категорию, пользователь переходит в соответствующий раздел, где и может выбрать из предлагаемого списка необходимую процедуру.

С помощью электронных сервисов в любое удобное время, находясь в любом месте можно получить необходимую информацию, связанную с деятельность Росреестра:

[Загрузить полученный электронный документ и его подпись, чтобы проверить подлинность.](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_vizualisation)

[По кадастровому номеру или адресу узнать общедоступные сведения об объекте недвижимости.](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

[Узнать, на каком этапе обработки находится запрос.](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_check_request_status)

[Найти интересующий объект и посмотреть его расположение на кадастровой карте.](http://pkk5.rosreestr.ru/%22%20%5Ct%20%22_blank)

[Узнать кадастровую и рыночную стоимость объекта недвижимости.](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

[Просмотреть и скачать опубликованные открытые данные Росреестра.](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_opendata)

На сайте доступны и другие электронные сервисы Росреестра.

***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)