Новый электронный сервис Росреестра – личный кабинет кадастрового инженера

Запуск сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» запланирован Росреестром в январе 2017 года, но уже сейчас сервис проходит тестирование у кадастровых инженеров и получает положительные отзывы. Данный сервис разработан для уменьшения количества отказов в осуществлении кадастрового учета недвижимого имущества, принятых специалистами Кадастровой палаты в связи с ошибками, допущенными кадастровыми инженерами при подготовке документов.

С помощью сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» будут фиксироваться все факты информационного взаимодействия кадастрового инженера и Кадастровой палаты. Кадастровые инженеры смогут предварительно проверить межевые и технические планы, карт-планы территории и акты обследования в режиме реального времени.

По словам директора региональной Кадастровой палаты Алексея Колесникова «внедрение нового электронного сервиса будет способствовать сокращению ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами и уменьшению количества отказов при внесении сведений в государственный кадастр недвижимости, что в свою очередь повысит уровень защищенности прав собственников недвижимости. Контроль за результатами работ кадастровых инженеров позволит повысить качество услуг, оказываемых населению».

Напомним, что кадастровые инженеры несут ответственность за правильность подготовки документов и могут быть лишены квалификационного аттестата.

Как зарегистрировать свою недвижимость по дачной амнистии

Начнем с того, что дачная амнистия – это упрощенный порядок регистрации прав собственности, который действует в определенных случаях. В каких именно случаях и что нужно сделать, чтобы воспользоваться этими «поблажками» и оформить свою недвижимость, разбираемся с начальником межрайонного отдела региональной Кадастровой палатой Дмитрием Евдокимовым.

Зарегистрировать в упрощенном порядке можно право собственности на земельный участок, который был предоставлен до 30.10.2001 г. (п. 1 ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Для этого нужно представить в региональную Кадастровую палату или Управление Росреестра заявление на государственную регистрацию прав и любой документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок.

Право на земельный участок может подтверждать, например, постановление органа государственной власти или органа местного самоуправления о выделении или предоставлении гражданину земельного участка. Или акт (свидетельство) о праве гражданина на землю. Если таких документов нет, гражданин может

представить выписку из похозяйственной книги (п. 1 ст. 16, п. 2 ст. 25.2 Закона № 122-ФЗ).

Земельный участок мог быть предоставлен на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования - во всех этих случаях, по заявлению гражданина, его право собственности должны зарегистрировать именно в упрощенном порядке, то есть по дачной амнистии.

Зарегистрировать право собственности должны даже в том случае, если в документе, который подтверждает право гражданина на земельный участок, не указан вид права или нельзя его определить. В этой случае считается, что земельный участок предоставлен гражданину на праве собственности (п. 1 ст. 25.2 Закона № 122-ФЗ).

По дачной амнистии в упрощенном порядке можно зарегистрировать право собственности на индивидуальный жилой дом, который возведен на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилого строительства (ИЖС) или для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). То есть речь идет не о даче или садовом домике, а о том, что в народе называют «частный» дом.

Для регистрации права собственности на индивидуальный жилой или приусадебный дом в региональную Кадастровую палату или Управление Росреестра нужно представить следующие документы:

- заявление на государственную регистрацию прав;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства;
- разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или разрешение на строительство (если такой объект является объектом незавершенного строительства). Эти документы запрашиваются Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит их самостоятельно.

До 1 марта 2018 г. дом можно зарегистрировать по дачной амнистии: разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию предоставлять не требуется, нужен только правоустанавливающий документ на землю.

Право собственности на дом, построенный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства или дачного хозяйства, а также гаражи и хозпостройки регистрируется в том же порядке, что и право собственности на объект индивидуального жилищного строительства. Но в региональную Кадастровую палату или Управление Росреестра представляется декларация об объекте недвижимого имущества, в которой владелец постройки сам описывается свой объект. Бланк декларации можно заполнить самостоятельно.

Для садоводов и дачников сроки действия дачной амнистии не ограничены. То есть разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию им не нужны в принципе - достаточно декларации об объекте и тех сведений, которые собственник там сам указал.

Узнать информацию о недвижимости поможет электронный сервис Росреестра

О том, какие новые возможности предлагает Росреестр рассказал нам начальник межрайонного отдела региональной Кадастровой палаты Дмитрий Евдокимов.

«В середине прошлого года на портале Росреестра rosreestr.ru заработали новые электронные сервисы, позволяющие получать актуальную информацию из баз данных Росреестра в режиме реального времени. Это сервисы – запрос к информационному ресурсу государственного кадастра недвижимости (ГКН) и запрос к информационному ресурсу Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Назначением данных сервисов является быстрое получение сведений из информационных ресурсов за минимальную плату. На сегодняшний день заслуженной популярностью у управляющих копаний и товариществ собственников жилья пользуется электронный сервис Росреестра – запрос к информационному ресурсу ЕГРП. Данный ресурс позволяет узнать информацию о назначении помещений, находящихся в доме, об их площади и собственниках. Кроме того, подписавшись на получение уведомлений об изменениях в сведениях ЕГРП, управляющие компании оперативно узнают о смене собственников помещений и соответственно выставляют счета уже их новым владельцам.

Получить общедоступные сведения о зарегистрированных правах из информационного ресурса ЕГРП может каждый желающий. Для этого необходимо получить к нему ключ доступа. Это можно сделать самостоятельно на портале Росреестра или обратиться за его получением в офисы приема и выдачи документов Кадастровой палаты. Ключ доступа выдается бесплатно, а вот за получение сведений придется заплатить. При этом стоимость получения сведений из ГКН и ЕГРП с помощью запросов к информационным ресурсам Росреестра значительно ниже стоимости получения таких сведений на бумажных носителях».

С 2017 года перестанут выдавать бумажные свидетельства о праве собственности

На сегодняшний день в России существуют два информационных реестра, в которых содержатся сведения о недвижимом имуществе – государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Два существующих информационных реестра объединят в один для упрощения регистрации прав на недвижимое имущество.

С 1 января 2017 года вступает в силу новый закон о государственной регистрации недвижимости, сообщает начальник межрайонного отдела региональной Кадастровой палаты Дмитрий Евдокимов. Одной из ключевых задач является объединение баз данных Росреестра и создание единой системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Созданная объединенная

база данных получит название Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) и будет призвана устранить дублирование сведений.

«Сейчас при оформлении сделок с недвижимостью заявителю необходимо сначала поставить объект недвижимости на кадастровый учет и только потом регистрировать право собственности на него. Новый порядок должен повысить достоверность сведений о недвижимости и сократить срок регистрации права собственности», - разъясняет Дмитрий Евдокимов.

Кроме того, новый закон решает еще одну задачу - исключить всевозможные мошеннические действия на рынке недвижимости. Причем, не за счет расширения пакета документов, который должен предоставлять заявитель, а путем введения более эффективного взаимодействия между ведомствами. При этом будут отменены привычные всем свидетельства о праве собственности, выдаваемые на сегодняшний день в форме бумажного документа. Вместо них можно будет заказать выписку из ЕГРН, содержащую сведения о правах на объект недвижимости.

Электронные услуги Росреестра – экономия бюджета и времени

Ежегодно государственные услуги Росреестра становятся все более доступными. Раньше услуги Росреестра можно было получить только при личном посещении офиса приема документов, простоять в очереди и потерять свое драгоценное время. Затем добавилась возможность направлять обращения по почте, а в настоящий момент услуги Росреестра доступны в любом месте, где есть сеть Интернет: дома, в офисе, в парке, в торговом центре. Теперь документы не нужно относить в кабинет служащего или посылать их по почте, достаточно с помощью интернета направить обращение в электронном виде.

Второе, и очень важное преимущество электронных услуг Росреестра - экономия денежных средств. Так, например, плата за предоставление сведений в виде выписки о зарегистрированных правах на объект недвижимости и выписке о правах отдельного лица на территории одного регистрационного округа в электронном виде для физических лиц составляет 150 и 200 рублей, вместо 200 и 500 соответственно, для юридических лиц - 300 и 500 рублей, вместо 600 и 1500 соответственно. Кроме того, при направлении документов на государственную регистрацию в электронном виде для физических лиц устанавливается понижающий коэффициент на 0,3. Например, если гражданин наследует квартиру, то государственная пошлина за регистрацию права при подаче документов в электронном виде будет составлять не 2000 рублей, а 1400 рублей.

Для того чтобы зарегистрировать право на недвижимость с помощью портала Росреестра (www.rosreestr.ru),необходимо самостоятельно пошагово заполнить форму в разделе «Подать заявление на государственную регистрацию прав» и прикрепить к заявлению документы в виде файлов в формате XML либо в виде электронных образов в формате PDF. Чтобы правильно определить перечень документов, необходимых для получения услуги по государственной регистрации прав, можно воспользоваться сервисом «Жизненные ситуации» или получить

бесплатную консультацию по единому многоканальному номеру горячей линии Росреестра 8-800-100-34-34. Кроме того, для удобства заявителей на портале существует сервис – «Проверка состояния запроса – online», где по номеру зарегистрированного обращения можно узнать стадию его обработки.

При подаче документов на государственную регистрацию прав в электронном виде существует ряд особенностей:

Во-первых, подать документы через портал Росреестра можно только при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи, которая выдается на каждое лицо отдельно. Получить усиленную электронно-цифровую подпись можно в любом из аккредитованных удостоверяющих центров, перечень которых размещен на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru)

Во-вторых, проведенная государственная регистрация права по заявлению направленному через портал Росреестра, удостоверяется только выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП). При личном обращении в офисы приема-выдачи документов у заявителя есть возможность выбрать в качестве подтверждения государственной регистрации права свидетельство, оформленное в форме документа на бумажном носителе, или выписку из ЕГРП.

В России появится единая учетно-регистрационная система Росреестра

С 1 января 2017 года вступает в силу федеральный закон, который предусматривает создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. Создание Единого реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы значительно упростит операции с недвижимостью, для которых требуются обе процедуры. В состав Единого реестра недвижимости войдут сведения, содержащиеся в настоящее время в кадастре недвижимости и реестре прав.

С начала 2017 года можно будет подать одно заявление на кадастровый учет и регистрацию прав. Это значительно экономит время граждан и сделает операции с недвижимостью более удобными. В течение 10 дней будут выполнены и постановка на кадастровый учет, и регистрация прав. Если заявитель захочет получить одну из услуг Росреестра, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет - не более 5 дней.

Новый закон не только сокращает сроки регистрации. Сведения из Единого реестра недвижимости также будут предоставляться быстрее. Если вам необходима выписка о вашем объекте недвижимости, вы сможете получить ее в течение трех дней вместо пяти.

Это можно будет сделать в любом офисе приема-выдачи документов, независимо от того, где расположен объект недвижимости, даже если он находится в другом регионе. Вы подаете документы там, где Вам удобно. И, конечно, услугу можно будет получить, как и сейчас, в электронном виде, то есть, не выходя из дома.

Еще одно нововведение - курьерская доставка. Если у вас нет времени забрать документы после проведения регистрации права собственности, вам могут

доставить готовые документы в любое удобное для вас место и время. Для этого необходимо при подаче заявления указать в нем способ получения. Данная услуга будет платной.

Все записи Единого реестра недвижимости будут храниться в надежной электронной базе данных, многократное резервное копирование которой и высокая степень безопасности повысят уровень защиты сведений. Тем самым Росреестр укрепит гарантию зарегистрированных прав, минимизирует угрозу мошенничества и снизит для граждан и предпринимателей риски операций на рынке недвижимости.

Также следует заметить, что свидетельство о праве собственности в традиционном «бумажном» виде выдаваться не будет. Постановка на кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки - специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

В России запретили дарить и менять доли в недвижимости без заверения нотариуса

Волгоградская Кадастровая палата информирует волгоградцев о том, что со 2 июня 2016 года вступил в силу Федеральный закон №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который обязывает россиян заверять у нотариуса все сделки, связанные с отчуждением доли в недвижимости. Этот документ размещен на официальном портале правовой информации.

Продажа доли в квартире без удостоверения сделки у нотариуса попала под запрет еще в декабре 2015 года. Однако нововведение не коснулось тех, кто реализовывал долю действующему собственнику части жилплощади: обращение к нотариусу стало обязательным только в случае продажи собственности новому покупателю, ранее не связанному с этой недвижимостью.

Новые поправки ужесточают нормы прошлогоднего закона, под действие которого подпадают теперь не только сделки купли-продажи, но и дарение с обменом. Ранее владелец доли мог написать дарственную, после чего Росреестр должен был зарегистрировать переход права собственности.

Согласно подписанному закону, нотариально удостоверять отчуждение долей необходимо и в случае отчуждения их всеми участниками долевой собственности. При этом в случае продажи доли собственник должен письменно проинформировать остальных участников долевой собственности о своих планах, а также раскрыть цену и другие условия продажи. Сделка может быть заключена лишь спустя месяц после такого уведомления. Однако в случае, если другие дольщики напишут отказ от покупки указанной доли, сделка может быть оформлена и до истечения этого срока по предоставлению отказов нотариусу.

Особо подчеркивается, что закон не распространяется на сделки по отчуждению всего объекта недвижимости: продавать, покупать, дарить или менять жилье, как и раньше, можно без нотариального заверения. Причем при

удостоверении, например, договора дарения доли, нотариус обязан будет проверить, не является ли сделка мнимой.

Зачем межевать землю

Без межевания границы земельного участка не определены. Где он находится, как проходит граница достоверно не установлено. В такой ситуации участок может стать объектом спора с соседями, возможен самовольный захват земельного участка или его части.

Земельные споры в основном происходят между владельцами смежных земельных участков. Причинами споров, как правило, становятся разногласия в установлении границ между их земельными участками.

Каждый собственник очень трепетно относится к своему недвижимому имуществу, поэтому будет очень ревностно охранять каждый метр своего земельного участка. Во избежание проблем и для сохранения добрососедских отношений необходимо своевременно уточнять границы земельного участка и вносить сведения о них в государственный кадастр недвижимости.

Для того чтобы уточнить границы земельного участка, необходимо провести межевание.

Межевание – это комплекс работ по восстановлению, установлению и закреплению границ земельного участка, определение его площади и местоположения в соответствии с законом.

Данные работы осуществляют кадастровые инженеры, которые обладают правом осуществлять кадастровую деятельность, имеют техническую возможность и опыт работы. Только кадастровые инженеры могут провести точное измерение земельного участка и подготовить межевой план (документ, необходимый для представления в Кадастровую палату).

Одним из важных этапов подготовки межевого плана является процедура согласования границ земельного участка с соседями.

Акт согласования - документ, являющийся неотъемлемой частью межевого плана, в котором смежные землепользователи выражают согласие или несогласие с местоположением границы земельного участка. Законом установлено, что граница считается согласованной в том случае, если в акте согласования имеются личные подписи собственников смежных земельных участков, либо их законных представителей, так же в случае отсутствия посменных возражений о местоположении границ.

Согласованные в законном порядке границы земельного участка являются гарантией того, что в случае нарушения границы, перемещении забора или захвате земли, границы будут восстановлены. В этом случае необходимо подготовить исковое заявление в суд о восстановлении границ земельного участка.

В случае, если процедура межевания не была проведена в отношении земельного участка, то в такой ситуации будет очень сложно установить, где должна проходить граница.

Споры об установлении границ земельного участка рассматриваются в судебном порядке, как правило, в подобных случаях назначается судебная экспертиза.

Сэкономив сейчас на межевании, можно потерять больше в ходе судебного спора, так как стоимость землеустроительной экспертизы во много превышает стоимость процедуры межевания.