

Контакт найден

Связаться с правообладателем теперь можно по электронному или почтовому адресу с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости

С вступлением в силу Приказа Росреестра от 04.09.2020 №П/0329 в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости можно найти информацию об электронном или почтовом адресе правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений). Приказ Росреестра начал свое действие 10 августа 2021 года.

Кроме этого, данным приказом установлен порядок заполнения форм выписок из ЕГРН, в том числе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости.

В выписке из ЕГРН о земельном участке по запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы в отношении данного земельного участка, дополнительно указываются сведения об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с правообладателем (правообладателями) этого земельного участка (при наличии соответствующих сведений в ЕГРН), при соблюдении условий, предусмотренных частью 16.2 статьи 62 Закона N 218-ФЗ.

Кадастровая палата по Краснодарскому краю за 9 месяцев 2021 года выдала более 416 000 тысяч выписок об объекте недвижимости. Выписка содержит наиболее подробную информацию о земельном участке или жилом доме. Из выписки можно узнать входит ли приобретаемый участок в зоны с особыми условиями использования территории, и не имеет ли объект каких-либо ограничений или обременений.

«Выписка об объекте недвижимости содержит не только информацию о различных обременениях и, о правообладателях, а также наиболее полную информацию о содержании ограничений. В данной выписке описаны основания, по которым на недвижимый объект возникло то или иное обременение. Выяснить, почему же все-таки у интересующего объекта имеются обременения можно в разделе «содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости. Если на самом земельномучастке или в его границах проходит линия электропередач такой участок автоматически попадает в категорию «ограничение в использовании». Возведение каких-либо построек на таком участке запрещено. Чтобы построить дом на данном участке в этом случае собственнику потребуется получить разрешение от конкретной организации, которая занималась, прокладывает линий электропередач», - отмечает начальник отдела подготовки сведений Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Черечеча.

При подаче запроса на получение сведений из ЕГРН покупатель может узнать наиболее полную и актуальную информацию об объекте недвижимости.

Заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости можно на официальном сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра](#) с помощью онлайн-сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#).

Также получить сведения из ЕГРН в электронном виде можно на портале [Росреестра](#). На сайте работает сервис «Услуги и сервисы»→[«Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН»](#), благодаря которому можно за считанные минуты получить необходимые данные.

Получить сведения из ЕГРН можно традиционным способом обратившись с запросом в офис МФЦ.

Подавая запрос на получение сведений, стоит обращать особое внимание на доменное название сайта. В настоящее время у Федеральной кадастровой палаты Росреестра (ФКП) и у Росреестра существует множество сайтов-двойников.

Чтобы получить достоверные сведения из госреестра недвижимости необходимо заказывать выписки на официальных сайтах ведомств:

Федеральная кадастровая палата <https://kadastr.ru>

Росреестр <https://rosreestr.gov.ru>

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как исправить ошибку в свидетельстве о праве на наследство

Федеральная нотариальная палата разъяснила сотрудникам Росреестра и Кадастровой палаты порядок исправления ошибок, допущенных нотариусом в свидетельстве о праве на наследство, на основании которого произведена регистрация права на наследуемое имущество.

Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, получаемое в наследство, и прилагаемые документы обязан подать нотариус, который выдал свидетельство о праве на наследство (статьи [72](#) и [73](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). При этом возникают ситуации, когда в свидетельстве о праве на наследство обнаруживается ошибка уже после того, как право зарегистрировано.

В частности разбираются случаи, когда ошибка в свидетельстве касается описания наследственного имущества, а именно указания размера наследуемой доли в праве общей долевой собственности, либо объекты завещания «перепутаны».

Подобные ошибки в документах, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), называются реестровыми (статья [61](#) Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2021). Чтобы исправить реестровую ошибку, необходимо предоставить документы, которые подтверждают наличие ошибки и содержат верные данные для внесения.

Однако, исправление реестровой ошибки в рабочем порядке возможно только в ситуациях, когда результатом не станет прекращение, возникновение или переход права. Если же исправление ошибки затрагивает интересы правообладателей или третьих лиц, исправить сведения можно только **на основании решения суда.**

При этом допускается исправление арифметической ошибки, влияющей на права третьих лиц, если представлено письменное согласие каждой из сторон.

Справочно:

Согласно статье [8.1](#) Гражданского кодекса права на имущество признаются с момента внесения записи в ЕГРН. Соответственно права лица, указанного в государственном реестре в качестве правообладателя, признаются законными, пока в реестр не внесены иные сведения.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

В Кадастровой палате рассказали, кому ждать внеплановых проверок земельного надзора

Причиной внеплановых проверок при осуществлении Росреестром земельного контроля могут стать нарушения обязательных требований к использованию земельных участков. Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю пояснили, о каких нарушениях идет речь.

Приказом Минэкономразвития России от 09 января 2018 года № [7](#) утверждены индикаторы риска нарушения обязательных требований, используемые для определения необходимости проведения внеплановых проверок при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) и ее территориальными органами государственного земельного надзора.

Согласно данному приказу дополнительные проверки ждут тех, у кого выявлены следующие нарушения:

- площадь земельного участка не соответствует сведениям, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- отклонение местоположения характерной точки границы участка от сведений о границах в ЕГРН превышает разрешенную погрешность (утверждено приказом Росреестра от 23 октября 2020 года № [П/0393](#));
- использование земельного участка не соответствует виду разрешенного использования, установленному в ЕГРН;
- на земельном участке, предназначенном для жилищного или иного строительства, отсутствуют объекты капитального строительства и не ведутся строительные работы.

Правительством утвержден приказ Росреестра от 09 июля 2021 года № [П/0303](#), который вступит в силу после того, как приказ Минэкономразвития № [7](#) утратит силу. Согласно этому документу, перечень индикаторов риска будет расширен. После вступления в силу нового положения поводом для внеплановых проверок станут также следующие нарушения:

- в ЕГРН отсутствуют права на используемый земельный участок;
- гражданин не представил декларацию об использовании участка, полученного по договору безвозмездного пользования, в срок не позднее трех месяцев после истечения трёх лет со дня заключения договора (Федеральный закон от 1 мая 2016 года № [119-ФЗ](#));
- наличие информации о том, что участок из земель сельскохозяйственного назначения используется не по целевому назначению, либо с нарушениями законодательства (Федеральный закон от 24 июля 2002 года № [101-ФЗ](#)).

Получить информацию о земельном участке можно с помощью [Публичной кадастровой карты](#), а также посредством сервиса [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Более 6 тысяч двойников было исключено из сведений ЕГРН за 9 месяцев 2021 года

В рамках проведения работ по нормализации сведений ЕГРН в Краснодарском крае в 2020 году был исключен двойной учет в отношении 7831 объектов недвижимости, в 2021 году был исключен двойной учет в отношении 6047 объектов недвижимости.

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) объекту недвижимости присваивается кадастровый номер, который является уникальным.

В связи с тем, что ЕГРН наполнен информацией из разных источников (из баз данных органов технической инвентаризации, органов местного самоуправления, Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Роснедвижимости), одному объекту недвижимости могли быть присвоены разные кадастровые номера. Данная ситуация является ошибкой. Управлением Росреестра по Краснодарскому краю и Кадастровой палатой по Краснодарскому краю осуществляется работа по выявлению и исключению двойного учёта сведений ЕГРН.

При этом характеристики дублирующих объектов недвижимости должны быть идентичны, либо в распоряжении органа регистрации прав должны быть документы, подтверждающие изменение характеристик объектов недвижимости.

При выявлении двойного учета сведений ЕГРН заинтересованное лицо может обратиться в Кадастровую палату по Краснодарскому краю.

Обращение можно направить любым из стрех способов:

- ✓ почтой по адресу: г. Краснодар, Сормовская, 3;
- ✓ электронной почтой по адресу: filial@23.kadastr.ru.
- ✓ с помощью сервиса «Обращения онлайн» в разделе «Обратная связь» на сайте [Федеральной Кадастровой палаты Росреестра \(https://kadastr.ru\)](https://kadastr.ru).

Кроме того, для подачи обращения заинтересованные лица могут обратиться в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

«С целью сокращения срока рассмотрения обращений, в случае расхождения характеристик объектов недвижимости заинтересованным лицам целесообразно к обращениям прикладывать документы, подтверждающие изменение характеристик объектов недвижимости», - отмечает начальник отдела нормализации баз данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Владимир Шмелев.

К документам, подтверждающим, что объект имеет иные характеристики, относятся правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, а также акты органов местного самоуправления и документация органов технической инвентаризации.



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



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Кадастровая палата напоминает: муниципалитеты могут вносить сведения о правообладателях

Согласно федеральному закону № 518-ФЗ от 30.12.2020 органы местного самоуправления могут проводить мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В рамках реализации комплексного плана по наполнению сведениями ЕГРН проводится цикл мероприятий для выявления и внесения данных, необходимых для определения кадастровой стоимости недвижимого объекта (категория земель, разрешенное использование), выявление правообладателей объектов с последующей регистрацией права, устранение дублирующих сведений, исключение технических и реестровых ошибок из реестра недвижимости.

Органы местного самоуправления наделены полномочиями по выявлению правообладателей объектов недвижимости и обеспечению внесения в ЕГРН таких данных. Информация о собственниках ранее учтенных объектов вносится на основании сведений, содержащихся в архивах загсов, налоговых, органов внутренних дел и нотариусов

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

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

«Внесение в ЕГРН точных данных нужно, в первую очередь, правообладателям объектов. Сведения ЕГРН являются приоритетными и более достоверными, чем любые другие документы. Качество и полнота данных ЕГРН оказывают влияние на инвестиционную, экономическую и социальную составляющую любого региона,» – отмечает **начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Алексей Осин.**

Справочно:

Ранее учтенными называют объекты недвижимости, которые поставлены на государственный кадастровый учет до 1 марта 2008 года (до вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № [221-ФЗ](#)), либо не учтены вовсе. Если одновременно права на объект возникли до 31 января 1998 года (до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № [122-ФЗ](#)) и не прекращены по сей день.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Росреестр зарегистрировал права на 161 тыс. ранее учтенных объектов недвижимости за три месяца реализации 518-ФЗ

С начала реализации Закона о выявлении ранее учтенных объектов недвижимости (с 29 июня 2021 года) по 1 октября 2021 года по заявлениям правообладателей зарегистрированы ранее возникшие права более чем на 161 тыс. таких объектов.

Кроме того, за III квартал в отношении более чем 500 объектов недвижимости внесены сведения о выявленных правообладателях, из ЕГРН исключены сведения более чем о 6 тыс. объектов недвижимости, прекративших свое существование в связи со сносом (гибелью, уничтожением).

Напомним, Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу 29 июня 2021 года. Документ принят в целях повышения качества данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также направлен на защиту прав и имущественных интересов граждан.

Как зарегистрировать права на ранее учтенный объект недвижимости?

Полномочиями по выявлению правообладателей наделены органы государственной власти и органы местного самоуправления. Они выявляют правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе путем межведомственного взаимодействия с иными органами, и направляют информацию в Росреестр для последующего внесения в ЕГРН.

Что должен делать правообладатель?

Никаких действий со стороны самих правообладателей не требуется. Однако правообладатели либо иные лица, чьи интересы могут быть затронуты, вправе самостоятельно предоставлять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и соответствующие документы в органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Для чего необходимо регистрировать права на ранее учтенный объект недвижимости?

Наличие в ЕГРН зарегистрированных прав граждан способствует защите их прав и имущественных интересов, в том числе от мошеннических действий с их имуществом, а также позволяет заполнить ЕГРН контактными данными правообладателей (адресов электронной почты, почтового адреса). Это позволит органу регистрации прав оперативно направить в адрес собственника различные уведомления, а также обеспечить согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Справочно:

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются в том числе те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (например, реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также отсутствие волеизъявления правообладателя такого объекта на регистрацию прав на него.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

В Краснодарском крае более 8 га рассчитано для строительства жилья

Новый онлайн-сервис Росреестра «Земля для стройки» упрощает процедуру по оформлению земли для жилищного строительства

По сведениям на 1 ноября 2021 года в Краснодарском крае выявлено 226 территорий и земельных участков, пригодных под строительство ИЖС. Их общая площадь составляет 1780,6 га.

Для строительства многоквартирных домов пригодно 60 участков и территорий, их площадь 6868,2 га.

В настоящее время Краснодарский край только готовится к участию в новом онлайн-сервисе, разработанным Росреестром.

Сервис «Земля для стройки» функционирует на платформе Публичной кадастровой карты. С помощью карты в режиме онлайн любой желающий (инвестор, застройщик или гражданин) может выбрать понравившийся участок и проверить его на пригодность для жилищного строительства.

Данный проект реализован Росреестром по поручению премьер-министра РФ Михаила Мишустина, а также во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина.

«Сервис «Земля для стройки» был создан для того, чтобы вовлечь в оборот как можно больше земельных участков, рассчитанных для строительства жилых помещений. С помощью Публичной кадастровой карты заинтересованный застройщик или гражданин может сначала выполнить поиск участка, предназначенного для жилой постройки, а после этого подать заявление в отношении этого участка на приобретение его в собственность», - отмечает
начальник контроля и анализа деятельности Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.

Найти подходящий участок для строительства жилого дома очень просто. На Публичной кадастровой карте необходимо выбрать критерий «Жилищное строительство», далее ввести в поисковую строку: номер региона, поставить двоеточие и звездочку.

Когда поиск будет завершен, система покажет на карте, какие участки в регионе свободны, а также отобразит их площадь, адрес объектов, категорию земель, форму собственности и наличие инженерных сетей.

Для оформления права собственности на понравившийся участок земли потенциальному инвестору потребуется заполнить форму обращения, связанную с конкретным объектом, и после отправить её в уполномоченный орган, нажав на ссылку «Подать обращение» в информационном окне объекта.



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



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

**Росреестр утвердил новый вид разрешенного использования –
«Виноградарство»**

Приказом Росреестра № П/0414 от 16 сентября 2021 года в Классификатор видов разрешенного использования земельных участков внесен пункт «Виноградарство».

Вид разрешенного использования «Виноградарство» позволяет использовать землю только для возделывания винограда. Пункт добавлен в Классификатор под кодовым номером 1.5.1.

Ранее виноград выращивали на землях с видом разрешенного использования «Садоводство» (код 1.5). Однако на таких территориях можно было возводить не только виноградники, но и любые другие многолетние плодовые и ягодные культуры.

Инициатором введения отдельного вида разрешенного использования для выращивания винограда стал глава Краснодарского края Вениамин Кондратьев.

«Добавление в Классификатор вида разрешенного использования «Виноградарство» и закрепление такового за земельными участками исключит возможность использовать виноградопригодные земли для выращивания других культур или перевода в территорию жилой застройки,» – отметил **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Андрей Власенко.**

Согласно федеральному закону [«О виноградарстве и виноделии»](#), вступившему в силу в 2020 году, российское вино можно производить только из ягод, выращенных на территории России. В связи с новым законодательством земли, пригодные для выращивания винограда, стали особенно ценны. Изменение Классификатора видов

разрешенного использования должно помочь в производстве достаточного объема сырья для производства отечественного вина.

В настоящий момент продолжается процесс изменения правил землепользования и застройки муниципальных образований Краснодарского края. Так, например, в Анапе выделено более 30 тыс. га земель для возделывания винограда.

Напоминаем, что для изменения вида разрешенного использования нужно написать заявление. По желанию заявителя можно приложить копию выписки из ПЗЗ или акт о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Подать заявление можно в офисе МФЦ, а также в любом удобном месте, заказав [выездное обслуживание](#) Кадастровой палаты.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как выбрать кадастрового инженера? Советы ФКП

Для государственного кадастрового учета недвижимого имущества в большинстве случаев гражданам необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. Выбор грамотного и квалифицированного специалиста – залог качества проведения кадастровых работ и подготовки по их результатам достоверных документов. В этом материале подробно расскажем, на что следует обратить внимание при выборе кадастрового инженера.

Проверка сведений о кадастровом инженере

Кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров, включенные в реестр членов СРО.

У кадастрового инженера в обязательном порядке должны быть своя личная печать, которой он утверждает межевые и технические планы в бумажном формате (в случае, если это, например, предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ), и сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи – для подготовки документов и подачи в электронном виде.

Поэтому перед заключением договора на выполнение работ рекомендуем проверить сведения о заинтересовавшем вас кадастровом инженере в реестре членов саморегулируемой организации, публикуемом на их официальном сайте, а также в [государственном реестре кадастровых инженеров](#), размещенном на официальном сайте Росреестра.

Для поиска в реестре информации о кадастровом инженере достаточно знать только его ФИО. При выводе результатов поиска следует обратить внимание на то,

что в поле «Статус» содержится информация «включен в реестр». Это означает, что инженер состоит в СРО кадастровых инженеров и имеет право вести кадастровую деятельность. Также в карточке отображаются результаты профессиональной деятельности кадастрового инженера: стаж работы на рынке услуг, количество поступивших жалоб, информация о количестве принятых решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете.

Важно! Если заинтересовавший вас кадастровый инженер не состоит в СРО, то он не может проводить кадастровые работы, а все подготовленные им документы не имеют юридической силы.

Как заключить договор с кадастровым инженером?

Кадастровые работы проводятся на основании договора-подряда, в котором подробно должны быть описаны все выполняемые работы, а также стоимость и сроки их исполнения. Обязательным приложением к договору-подряда является утвержденная заказчиком смета, а также задание на выполнение работ.

Обращаем внимание! Согласно новым правилам кадастровый инженер имеет право подать в Росреестр заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости. При этом закон определил случаи, когда кадастровый инженер может подать заявление в Росреестр без доверенности, а когда нет.

Кадастровый инженер вправе представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные по результатам проведения кадастровых работ, если они выполнялись при подготовке технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию. Заказчиком кадастровых работ в данном случае должен быть собственник земельного участка либо лицо, которому этот участок предоставлен для строительства на ином праве, или же лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

Какие документы оформляет кадастровый инженер?

Кадастровые инженеры оформляют следующие документы:

Межевой план – при подготовке документов для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

Технический план – при подготовке документов для постановки на учет здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или учета его части.

Акт обследования – при подготовке документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства.

Карта-план территории – составляется кадастровым инженером по результатам выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории – при определении местоположения границ земельных участков, образуемых из государственных и муниципальных земель, земельных участков в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) в границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Какую ответственность несут кадастровые инженеры?

Деятельность кадастрового инженера подлежит контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

При этом согласно статье 14.35 КоАП Российской Федерации кадастровый инженер несет административную ответственность за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, в том числе за недостоверность подготовленных им документов.

Уголовная ответственность кадастрового инженера за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории предусмотрена ст. 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.

В соответствии с ст. 29.2 [Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»](#) убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как правильно произвести раздел здания при общей долевой собственности.

Советы Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

В настоящее время значительное количество жилых домов находятся в общей долевой собственности нескольких лиц, и, у многих собственников возникает желание разделить такое имущество.

В соответствии с гражданским законодательством каждый участник общей долевой собственности в жилом доме имеет право прекратить право общей долевой собственности и выделить юридически свою долю. Но на практике такое не всегда возможно.

«Нельзя выделить в собственность часть жилого дома, или как раньше при разделе образовывались квартиры в жилом доме, даже на основании судебного акта. С 1 января 2017 Закон «О государственной регистрации недвижимости» запрещает регистрацию жилых помещений в индивидуальном жилом доме, а также в садовом доме как самостоятельных объектов недвижимости», – **отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Кроме этого Градостроительный кодекс РФ уточняет определение жилого дома, которым является отдельно стоящее здание с определенными параметрами не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

То есть, жилой дом не может быть разделён на иные объекты без изменения его назначения (а также наименования, при наличии) и вида разрешённого использования земельного участка под ним, так как такой объект уже, по сути, не будет являться жилым домом.

Также, кроме понятия жилой дом – объект индивидуального жилищного строительства, законодательство РФ выделяет объекты капитального строительства такие как:

- жилые дома с количеством этажей не более три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования – это жилые дома блокированной застройки;

- многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Таким образом, раздел здания при общей долевой собственности возможен, но не жилого дома, а объекта, который фактически образуется из жилого дома, это либо многоквартирный дом, если доля состоит из части здания, которые являются помещением, либо это жилой дом блокированной застройки, если выделяемые части возможно использовать автономно и они отвечают требованиям блокированного дома.

В любом случае, для того что бы жилой дом соответствовал признакам, по которым возможно его признать объектом, в котором возможно выделить свои доли в натуре, что согласно Градостроительному кодексу РФ жилой дом не подлежит разделу, а это многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, необходимо будет проводить реконструкцию (закладка дверных проемов, возведение стен, перенос коммуникаций), на которую, в соответствии с действующим законодательством, так как это уже не будет являться индивидуальным жилым домом, необходимо получать разрешение на строительство.

Кроме этого, как говорилось выше, необходимо будет приводить в соответствие вид разрешенного использования земельного участка.

А вот после приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка, получения необходимой разрешительной документации и

завершения всех работ по требуемой реконструкции нужно будет обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит технический план для последующего ввода в эксплуатацию реконструируемого объекта и последующего внесения сведений в ЕГРН.



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



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban