

В Краснодарском крае около 2 миллионов участков имеют установленные границы

По состоянию на 1 января 2022 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится порядка 1,8 млн. сведений о земельных участках Краснодарского края с установленными границами.

При внесении сведений в ЕГРН не только у собственника, но и у всего региона в целом появляется возможность более эффективно и рационально использовать земельные угодья по назначению.

Почему так важно проводить межевание земельного участка?

Каждый объект недвижимого имущества имеет границы. Однако, ввиду специфики развития земельного законодательства в РФ, возник такой предмет права как «ранее учтенный» земельный участок, не имеющий в ЕГРН установленных границ.

Для справки: к ранее учтённым относят объекты недвижимости, 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».

Для установления границ земельного участка необходимо провести межевание. Межевые работы может проводить высококвалифицированный специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности, то есть кадастровый инженер.

Согласно [действующему законодательству](#) уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в

правоустанавливающим документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Важно! Межевание является добровольной процедурой. Российское законодательство не обязывает правообладателей земельных участков проводить межевание. Работы по проведению межевания осуществляются по усмотрению правообладателей таких участков, и сроками не ограничиваются.

Ознакомиться с информацией о действующих кадастровых инженерах можно через официальный сайт Росреестра (rosreestr.gov.ru) [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](#). При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. Кадастровый инженер отправляет уведомление собственникам смежных участков почтовым отправлением или на электронную почту, исходя из контактных данных, содержащихся в ЕГРН. Если контакты правообладателя отсутствуют, кадастровый инженер публикует в прессе извещение. В этом случае собственники считаются уведомленными.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ. Стоимость работ определяют стороны договора на основе сметы.

Когда границы участка установлены и согласованы с соседями, собственник либо кадастровый инженер (при наличии нотариальной доверенности) подает заявление и межевой план в орган регистрации прав.

«Если земельный участок, который выставлен на продажу или сдается в аренду, имеет установленные границы, для приобретателя это служит одним из признаков прозрачности заключаемой сделки. Заинтересованное лицо может самостоятельно проверить характеристики земельного участка, заказав выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Покупка или аренда участка с неустановленными границами несет в себе риск переплаты, если фактическая площадь приобретенного участка окажется меньше площади, указанной при заключении сделки. Кроме того, проблемой может стать возникновение земельного спора или, что гораздо серьезнее, риски приобретения земельного участка в мошеннической схеме только «на бумаге», тогда как фактически на местности приобретенной площади может не быть вовсе», – отмечает **заместитель директора - главный технолог Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Андрей Власенко.**

Заказать выписку можно на официальном сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра](https://rosreestr.ru) (kadastr.ru) с помощью сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#), а также на сайте Росреестра «Услуги и сервисы» → «Предоставление сведений из ЕГРН».

Также узнать границы участка можно, воспользовавшись электронным сервисом Росреестра [«Публичная кадастровая карта»](#). В настоящее время существует только один официальный сервис, который отражает наиболее полную информацию об объектах недвижимости по всей России, с доменным названием сайта: pkk.rosreestr.ru. Остерегайтесь двойников!

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

Публичная кадастровая карта получила государственную электронную картографическую подложку

Росреестр информирует, что сведения единой электронной картографической основы (ЕЭКО) впервые стали отображаться в качестве картографической подложки на публичной кадастровой карте (ПКК). Новый ресурс позволяет предоставлять пользователям актуальную государственную мультимасштабную карту и ортофотопокрытие (фотографические планы местности с точной привязкой к заданной системе координат), а также заменить зарубежные картографические подложки.

В основе ГИС ЕЭКО лежит платформа, включённая в реестр программного обеспечения российского происхождения Минкомсвязи России. Информационная система позволяет создавать, обновлять и осуществлять мониторинг актуальности сведений Единой электронной картографической основы, а также предоставлять ее в различных видах и форматах.

ЕЭКО представляет собой совокупность пространственных данных. В настоящее время она сформирована на всю территорию России в масштабах от 1:2 500 000 до 1:50 000, в масштабе 1:25 000 покрыта вся территория страны с высокой плотностью населения. Этого достаточно для решения прикладных задач территориального планирования. Завершение работ по созданию ЕЭКО крупных масштабов в виде ортофопланов предусмотрено госпрограммой «Национальная система пространственных данных» до конца 2024 года.

«Вывод на публичную кадастровую карту сведений ЕЭКО стал возможным благодаря [запуску](#) в декабре 2021 года государственной информационной системы ведения единой электронной картографической основы (ГИС ЕЭКО). По сути,

впервые с момента начала функционирования в 2010 году ПКК получила отечественную юридически значимую цифровую картографическую подложку. Это результат работы Росреестра, направленный на выполнение стратегической задачи по импортозамещению геоинформационных технологий, не уступающих зарубежным аналогам. Новый механизм позволит гражданам, государственным органам и участникам рынка недвижимости получать обновляемые и метрически точные государственные сведения ЕЭКО в различных форматах – в виде ортофотопланов, топографических карт и планов», – заявил руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

Физические и юридические лица могут получить сведения ЕЭКО посредством федерального портала пространственных данных (ФППД). Запущенная в конце 2021 года государственная информационная система упростила этот процесс.

Топографические карты и планы в составе ЕЭКО включают информацию о таких объектах, как рельеф суши, гидрография и гидротехнические сооружения, населенные пункты, промышленные, сельскохозяйственные и социально-культурные объекты, дорожная сеть и дорожные сооружения, растительный покров и грунты, границы и ограждения, наименования географических объектов. Эта информация в новом качестве и точными координатами доступна всем пользователям публичной кадастровой карты.

Кроме ЕЭКО, на публичной кадастровой карте также представлены две предыдущие картографические подложки: карта России из открытых данных и картографическая основа ПКК. Это связано с тем, что создание ЕЭКО полностью не завершено, поэтому при необходимости пользователи смогут переключить слои и найти нужную информацию.

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

Выписки из ЕГРН обновлены и дополнены

Приказом Росреестра от 8 октября 2021 года №П/0458 утверждены новые формы выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). О том, что изменится в выписках, рассказывают специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю.

Новый приказ вносит изменения в приказ Росреестра от 4 сентября 2020 года № [П/0329](#), которым утверждены существующие формы выписок. Нововведения вступают в силу 11 февраля 2022 года, за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 2023 года. Разбираем важнейшие для граждан изменения в выписках.

1. Утверждена форма выписки из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости.

«Новая форма выписки позволит гражданам получить актуальную информацию об ограничениях прав, установленных в их пользу, а также об обременениях, наложенных на объекты недвижимости. Причем, можно запросить информацию об объектах недвижимости, расположенных как на территории определенных субъектов Российской Федерации, так и на территории всей страны. Раньше у правообладателей отсутствовала возможность получить такие сведения в виде отдельной выписки», – объясняет заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю **Светлана Галацан**.

2. Расширена выписка об объекте недвижимости.

Теперь в данной выписке также будет указано, если:

✓ участок и объект на нем расположены на территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд;

✓ дом признан непригодным для проживания, либо аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

✓ участок образован путем перераспределения земель государственной или муниципальной собственности и частного участка.

3. В выписке о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости будет указана дата регистрации прекращения ограничений прав и обременений объекта недвижимости.

4. Дополнена форма выписки о зоне с особыми условиями использования территории, территориальной зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне, лесничестве, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, Байкальской природной территории и ее экологических зонах, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории.

Теперь в выписке будут указаны виды разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, которые предусмотрены градостроительным регламентом или положением об особо охраняемой природной территории.

Заказать выписку из ЕГРН можно любым удобным способом:

- в бумажном виде в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра](http://kadaster.ru) (kadastr.ru) с помощью онлайн-сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#);
- на сайте [Росреестра](http://rosreestr.gov.ru) (rosreestr.gov.ru) в [«Личном кабинете»](#).

Также бумажную выписку можно заказать не выходя из дома, заказав [выездное обслуживание](#) Кадастровой палаты, по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061) либо по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru.

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

С 1 февраля в ЕГРН вносится информация об аварийном состоянии домов

С 1 февраля 2022 года вступили в силу изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о признании многоквартирного дома аварийным.

Нововведения в законе выступают помощником по информированию граждан об аварийном состоянии домов и непригодности для проживания. Теперь информация о домах, находящихся в аварийном состоянии, а также непригодных для проживания и подлежащих сносу или реконструкции, будет вноситься в ЕГРН.

В свою очередь региональные и муниципальные органы власти обязаны при признании многоквартирного дома аварийным или непригодным для проживания передавать данные сведения непосредственно в Росреестр.

Росреестр будет включать эти данные в общедоступные сведения ЕГРН, которые предоставляются в виде выписки по запросам заинтересованных лиц.

Вскоре при запросе актуальных данных из ЕГРН можно будет узнать, в каком состоянии находится многоквартирный дом, в котором расположена квартира. В выписке ЕГРН появится специальная отметка, где будет указано, считается ли интересующий дом аварийным.

«Новый механизм позволит защитить интересы граждан, обезопасить их от покупки непригодного жилья, а также обеспечит актуальность данных реестра недвижимости. Совместно с региональными и муниципальными органами власти будет выстроено соответствующее информационное взаимодействие», – отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю **Зарема Кадошникова.**

Согласно закону, органы государственной власти и органы местного самоуправления должны направить в Росреестр ранее принятые решения о

признании многоквартирного дома аварийным или непригодным для проживания до 1 июля 2022 года.

Стоит отметить, что гражданину самостоятельно найти данную информацию затруднительно, так как обязанности по ведению реестров аварийного жилья в открытом доступе у региональных и муниципальных властей нет. Кроме того, если гражданин при расселении из аварийного жилья получает компенсацию взамен жилой площади, то нет гарантии, что он снова не купит аварийное жилье. Есть риск, что государству придется платить за переселение такого гражданина дважды.



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

Как снять с кадастрового учета объекты, прекратившие существование?

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится информация о тысячах объектах недвижимости. При этом некоторые из них из-за своей ветхости не подлежат восстановлению или вовсе перестали существовать - например, были снесены или сгорели. Такие объекты необходимо снимать с государственного кадастрового учета, а также прекращать на них право собственности, если оно было ранее зарегистрировано.

Во-первых, это необходимо, чтобы не платить налог на имущество, во-вторых, чтобы поставить на учет и зарегистрировать вновь образованный объект (если, к примеру, вы построили новый дом на месте снесенного).

Как снять ветхий объект недвижимости с кадастрового учёта, отвечают эксперты Росреестра.

При каких условиях необходимо снимать объекты с кадастрового учета?

Снять объект с кадастрового учёта можно в связи с его гибелью или уничтожением. Например, объект сгорел, разрушился или был снесен. Это может быть отдельно стоящее здание, сооружение, а также расположенное в здании помещение (например, квартира).

Какие документы необходимы?

Чтобы снять с кадастрового учета объекты недвижимости, необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

– **заявление о снятии с учета объекта недвижимости.** Как правило, его составляет сотрудник МФЦ при приеме документов.

ВАЖНО! Если на такой объект зарегистрировано право собственности, то заявление подается одновременно и на снятие с кадастрового учета, и на регистрацию прекращения права собственности. Если у объекта несколько собственников, то заявление подается всеми правообладателями. Также с заявлением может обратиться представитель правообладателя на основании нотариально удостоверенной доверенности;

– **правоустанавливающий документ** на объект недвижимости, который вы снимаете с кадастрового учета. Он необходим, если права на объект не были зарегистрированы в ЕГРН;

– **акт обследования**, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Документ составляется кадастровым инженером по итогам осмотра места нахождения объекта недвижимости. Он подтверждает, что уничтожена часть здания, в котором было расположено помещение, или же все здание целиком.

Перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверить сведения о заинтересовавшем вас кадастровом инженером в [государственном реестре кадастровых инженеров](#), размещенном на официальном сайте Росреестра.

(https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestr)

– **судебное решение**, если объект снимается с учета по решению суда;

– **документ, удостоверяющий личность** заявителя или представителя заявителя.

Росреестр упростил процедуру снятия с учета объектов, прекративших существование

В сентябре 2021 года Минюст РФ зарегистрировал [приказ](#) Росреестра, устранивший административные барьеры в процессе снятия с кадастрового учета объектов капитального строительства, которые прекратили свое существование.

Правообладатели часто сталкиваются с проблемой отсутствия документов, на основании которых осуществляется снос зданий, а также подтверждается завершение

такого сноса. Это связано с тем, что объекты могли прекратить существование задолго до подготовки акта обследования. То есть, к примеру, дом вы снесли несколько лет назад, не делая акт обследования, а снять его с учета решили только сейчас.

Приказ содержит перечень документов в акте обследования, которые предоставляются в орган регистрации прав исключительно при их наличии. Если таких документов нет, то акт обследования готовится без них и указывается причина их отсутствия. Это упростит для правообладателей процедуру снятия объектов с кадастрового учета и будет способствовать актуализации сведений ЕГРН.

Среди документов, отсутствие которых не станет препятствием для снятия объекта с учета:

- решение собственника о сносе объекта недвижимости;
- уведомление о завершении сноса объекта для органов местного самоуправления;
- решение органа исполнительной власти субъекта или муниципального образования о признании объекта аварийным и подлежащим сносу;
- решение об изъятии земельного участка и находящихся на нем объектов для государственных или муниципальных нужд;
- решение о комплексном развитии территории, на которой был расположен объект и другие.

Куда подавать документы для снятия объекта с кадастрового учета?

Подготовленный пакет документов можно представить следующими способами:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном [сайте](https://lk.rosreestr.ru/) Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/>);

- дистанционно, заказав выездное обслуживание с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты Росреестра [«Выездное обслуживание»](#) на официальном сайте kadastr.ru, а также по номеру телефону 8 (861) 992-13-02 (доб. 2060 или 2061), либо по адресу электронной почты uslugi-pay@23.kadastr.ru.

В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю будет выдана выписка из ЕГРН об объекте недвижимости. В графе «Статус записи об объекте недвижимости» будет указано, что объект снят с кадастрового учета и отмечена дата его снятия.

За снятие с кадастрового учета объекта недвижимости и регистрацию прекращения права на объект, прекративший свое существование, государственная пошлина не взимается.

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

Оформление недвижимости на расстоянии

Прием по экстерриториальному принципу в офисах Кадастровой палаты по Краснодарскому краю осуществляется по предварительной записи

По итогам 2021 года Кадастровая палата по Краснодарскому краю приняла порядка 5,4 тыс. пакетов документов для оформления недвижимости по экстерриториальному принципу.

Напомним, что возможность оформлять недвижимость экстерриториально появилась у граждан в 2017 году со вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». С этого же года заработала единая учетно-регистрационная процедура, позволяющая одновременную подачу заявления на государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет.

Например, житель Краснодарского края может оформить права на квартиру, расположенную в Калининграде, не выезжая для этого за пределы своего региона. Достаточно обратиться в офис приема-выдачи документов по экстерриториальному принципу Кадастровой палаты или ближайший офис МФЦ. По итогам оказания услуги собственник получит выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающую проведение учетно-регистрационных действий.

«Экстерриториальный формат оказания услуг Росреестра быстро стал популярным, так как помогает оформить недвижимость на расстоянии: подать документы на кадастровый учет и государственную регистрацию прав можно по месту нахождения, а регистрируемый объект при этом может находиться в любом регионе страны. Готовые документы гражданин получит по месту представления документов. Оказание услуг по экстерриториальному принципу

позволяет сокращать временные и финансовые затраты граждан», - отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Сергей Пискашов.

На сегодняшний день прием документов по экстерриториальному принципу осуществляется в 11 офисах Кадастровой палаты по Краснодарскому краю по адресам:

- г.Краснодар, ул. Сормовская, 3
- г-к. Анапа, ул. Советская, 134
- г. Армавир, ул. Кирова, 48
- г. Геленджик, ул. Горького, д. 11
- г. Новороссийск, ул. Бирюзова, 6
- г. Лабинск, ул. Константинова, 59/1
- г. Сочи, Центральный р-н., ул. Войкова, 45
- г. Темрюк, ул. Таманская, 58
- г.Тихорецк, ул. Калинина,22
- г. Туапсе, ул. Спинова, 9
- г. Ейск, ул. Янышева/Ростовская, 58/99

Внимание! В связи с ограничительными мерами, связанными с недопущением распространения новой коронавирусной инфекции, прием документов по экстерриториальному принципу в офисах Кадастровой палаты осуществляется по предварительной записи.

Предварительная запись в офисы Кадастровой палаты по Краснодарскому краю доступна в личном кабинете на сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru) (<https://rosreestr.gov.ru>). Чтобы записаться на прием достаточно авторизоваться, используя учетную запись единого портала государственных услуг РФ.

Кроме этого, записаться на прием для подачи заявления по экстерриториальному принципу можно по телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО): 8 (800) 100-34-34. Горячая линия ВЦТО работает круглосуточно. Звонок бесплатный для всех регионов России.

Стоит отметить, что с 2021 года появилась возможность подавать документы по экстерриториальному принципу в офисах МФЦ. Узнать адреса офисов, в которых принимают документы во всех субъектах Российской Федерации, можно на сайте [МФЦ \(https://e-mfc.ru\)](https://e-mfc.ru) или позвонить на горячую линию ВЦТО и специалисты подскажут адрес необходимого офиса МФЦ.



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

Открыт офис оказания консультационных услуг

В новом офисе любое заинтересованное лицо может получить консультации по вопросам, связанным с операциями с недвижимостью и не только, с гарантией государственного учреждения. Услуга платная.

Кадастровая палата по Краснодарскому краю сообщает об открытии офиса по оказанию консультационных услуг. Адрес офиса: г. Краснодар, ул. Сормовская, 3 (1 эт., оф.102).

Какую помощь оказывает новый офис

Консультирование проводится по составлению проекта договора в простой письменной форме. Можно проконсультироваться по составу документов, необходимых для оформления такого договора, а сам договор составить самостоятельно. Возможны консультации по вопросам, связанным с оборотом недвижимости и требующим предварительной проработки, в том числе – с подготовкой письменной резолюции по результатам проведенной консультации. Любому заинтересованному лицу здесь будет оказана квалифицированная помощь.

«Консультации проводят сотрудники нашего учреждения, которые обладают большим опытом работы в учетно-регистрационной сфере и знанием нормативно-правовой базы. Профессиональная консультационная помощь способствует снижению количества отрицательных решений в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, а также, предупреждает незаконные действия мошенников»,-

**отмечает заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю
Виктория Божко.**

Стоит отметить, что цены на услуги, оказываемые учреждением значительно ниже, чем в иных организациях, занимающихся юридической практикой, а качество гарантировано, так как консультации могут оказываться несколькими сотрудниками, владеющими специальными знаниями в данной области.

Государственное учреждение гарантирует быстрое и качественное выполнение всех видов услуг.

Кроме этого, в офис граждане могут обратиться за получением иных платных услуг, оказываемых Кадастровой палатой.

Будем рады видеть всех в нашем офисе!

Для получения более подробной информации можно направить письменное обращение на электронную почту: **uslugi-pay@23.kadastr.ru**, а также позвонить по номеру телефона 8-861-992-13-02 (добавочный 2060 или 2061).



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



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Максимальный размер машино-места теперь не ограничен

С 19 февраля 2022 года вступает в силу приказ Росреестра от 23 июля 2021 года № [П/0316](#), согласно которому устанавливаются минимальные размеры машино-места. Максимальный размер мест для размещения транспортных средств не установлен.

Приказ Росреестра № П/0316 вступает в силу в связи с тем, что приказ Минэкономразвития России от 07 декабря 2016 года № [792](#) «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» признается утратившим силу.

Напоминаем, что ранее были установлены минимальные размеры машино-места – 5,3 х 2,5 м, а также максимальные – 6,2 х 3,6 м. По новому законодательству минимальный предел площади остается прежним, а максимум не устанавливается.

Принятые изменения дают возможность гражданам оформить права на машино-места, предназначенные для любого вида транспортных средств. Существовавшее ограничение не позволяло зарегистрировать территорию под крупногабаритный транспорт, например сельскохозяйственную технику, грузовой автотранспорт, автобусы, технические средства для инвалидов.

Места для парковки транспорта стали самостоятельными объектами недвижимости только в 2017 году. Согласно Градостроительному кодексу РФ машино-место – это часть здания, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства. При этом территория парковочного места должна быть не ограничена, либо ограничена частично.

Чтобы оформить машино-место в собственность, необходимо подать соответствующее заявление, приложив к нему соглашение всех собственников, либо решение общего собрания, определяющее порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Также необходимо установить границы участка, выделяемого из территории общего пользования. В связи с этим потребуются обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит технический план и установит границы машино-места.

Подать заявление на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав можно любым удобным способом:

- лично в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на официальном сайте [Росреестра](http://rosreestr.gov.ru) rosreestr.gov.ru.

Подать документы можно не выходя из дома. В рамках [выездного обслуживания](#) специалисты Кадастровой палаты придут в любое удобное для заявителя место и время. Заказать услугу можно по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061), по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru, либо через онлайн сервис Кадастровой палаты svo.kadastr.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

**В январе 2022 года Кадастровая палата по Краснодарскому краю
подготовила порядка 280 тысяч выписок из ЕГРН**

За январь 2022 года Кадастровой палатой по Краснодарскому краю было подготовлено порядка 280 тысяч выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

С 11 января 2022 года вступили в силу изменения в приказ Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 13.05.2020 №П/0145 "Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации". Приказом установлены размеры платы за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Данные изменения коснулись выписок о содержании правоустанавливающих документов, копий договоров или иных документов, выражающих содержание односторонней сделки в простой письменной форме, а также других правоустанавливающих документов.

По итогам января 2022 года Кадастровой палатой по Краснодарскому краю было подготовлено 279 тыс. выписок из ЕГРН. В бумажном виде граждане получили 42 тыс. выписок. Количество выданных сведений из ЕГРН в электронном виде составило 237 тыс.

Сведения из ЕГРН в виде выписок и копий документов можно получить различными способами.

На бумаге заказать их можно в любом офисе МФЦ, а также посредством [выездного обслуживания](#) Кадастровой палаты по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061) либо по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru или, направив

нотариально заверенный запрос, по почте в адрес Кадастровой палаты: г. Краснодар, ул. Сормовская, 3, 350018.

При этом запрос должен быть направлен по форме и с учетом требований приказа Росреестра от 08.04.2021 №П/0149 "Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН".

В электронном виде выписку или копию документа можно запросить через сайт [Росреестра \(rosreestr.gov.ru\)](http://rosreestr.gov.ru) или при получении [ключей доступа к информационному ресурсу ФГИС ЕГРН](#). Пользователи портала Госуслуг также могут получить сведения из ЕГРН на сайте [Федеральной кадастровой палаты Росреестра \(kadastr.ru\)](http://kadastr.ru) с помощью сервиса [«Заказ выписок из ЕГРН»](#), но для этого понадобится подтвержденная учетная запись.

«Сведения в виде выписок о содержании правоустанавливающих документов, копий договоров или иных документов, выражающих содержание односторонней сделки в простой письменной форме, а также других правоустанавливающих документов могут понадобиться в различных ситуациях. Чаще всего выписки используются для подтверждения права собственности при проведении сделок с недвижимостью, при открытии наследства, оспаривания сделок в судебном порядке, использования объекта недвижимости в качестве залога и в других случаях», - **отмечает начальник отдела подготовки сведений Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Черечеча.**



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



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Можно ли купить жилье с обременением?

Рынок недвижимости полон предложений о продаже жилплощади. Однако по красивой картинке достаточно сложно понять, есть ли какие-то проблемы у выставленного на продажу объекта. Ограничения прав собственности на недвижимое имущество встречаются нечасто, но могут послужить причиной отказа от сделки купли-продажи. Что такое обременение? Какие бывают виды обременений и можно ли узнать об их наличии? Об этом рассказывают эксперты Росреестра.

Что такое обременение на объект недвижимости?

Обременение – это вид ограничения права собственности на объект недвижимости (дом, квартиру, земельный участок и т.д.).

Как узнать, зарегистрированы ли в ЕГРН обременения объекта недвижимости?

Выяснить это можно, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В ней нужно обратить внимание на реквизит **№4 «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» раздела 2**. В нем указываются сведения о наличии обременений, в том числе вид (например, аренда ипотека), предмет (например, часть объекта недвижимости), срок, на который установлено обременение, лицо, в пользу которого оно установлено. Если обременений нет, то в данном реквизите будут указаны слова «не зарегистрировано».

Заказать и получить выписку из ЕГРН можно с помощью [электронных сервисов](#) на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), на [портале Госуслуг](#) или на [сайте](#)

подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра» (<https://kadastr.ru/>). Также можно обратиться с соответствующим запросом в МФЦ.

Информацию о наличии зарегистрированного в ЕГРН обременения можно также получить с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>). Сервис позволяет получить информацию о номере регистрационной записи и дате регистрации обременения.

Какие бывают обременения:

Ипотека

На сегодняшний день самым распространенным видом обременения является ипотека. До ее полной выплаты имущество находится в залоге у кредитора, которым, как правило, выступает банк. Соответствующая запись о кредиторе вносится в ЕГРН. Таким образом, владелец недвижимости не может совершить сделку без согласия банка.

Можно ли купить квартиру, которая находится в ипотеке? Можно, при наличии письменного согласия банка. Новый собственник в этом случае становится на место предыдущего залогодателя и несет все обязанности по выплате кредита.

Как снять обременение после погашения ипотеки?

Сегодня ряд крупных кредитных организаций самостоятельно подают в Росреестр документы о погашении регистрационной записи об ипотеке в рамках электронного взаимодействия с Росреестром. В этом случае собственнику не нужно запрашивать никаких документов. В течение 3 дней запись об ипотеке в реестре недвижимости будет погашена. После завершения процедуры банк сам вас проинформирует, что обременение снято.

Кроме того, законодательство предусматривает [другие способы](#) снятия обременения по ипотеке. Например, если выдавалась закладная, то собственник квартиры и банк могут направить в Росреестр совместное заявление, предоставив закладную на объект недвижимости с отметкой об исполнении кредитного

обязательства в полном объеме. То же самое хозяин квартиры может сделать самостоятельно, перед этим запросив закладную в банке. Если закладная не выдавалась, собственник и банк также могут составить совместное заявление и подать в орган регистрации прав для снятия обременения.

Арест

Не менее распространенное обременение – арест (запрет на совершение регистрационных действий). Арест имущества должника означает, что им никак нельзя распоряжаться: его невозможно ни продать, ни сдать в аренду, ни завещать, ни подарить. Информация об аресте квартиры отображается в выписке из ЕГРН. Причины для наложения ареста на недвижимость может быть много:

- долговые обязательства перед банком или частным кредитором;
- раздел имущества при разводе;
- спор о праве на недвижимое имущество.

Как показывает практика, большая часть арестов (запретов) на недвижимое имущество накладывается судом или службой судебных приставов в рамках исполнительного производства. В этом случае суд или территориальное управление Федеральной службы судебных приставов (ФССП) направляют соответствующий документ о принятии обеспечительных мер в Росреестр, после чего государственный регистратор прав вносит в ЕГРН сведения об аресте (запрете) на объект недвижимости.

Как снять арест с объекта недвижимости?

Арест (запрет) можно снять. Но начинать это процедуру надо не с Росреестра. Во-первых, необходимо любым доступным способом, в том числе опираясь на сведения из ЕГРН, уточнить, кто и в рамках какого исполнительного производства наложил арест (запрет) на вашу недвижимость. От этого зависят конкретные дальнейшие действия. Сначала придется исполнить требования судебных приставов (чаще всего, оплатить долги), а затем обратиться с заявлением о прекращении

исполнительного производства и вынесении постановления об отмене ареста (запрета).

Постановление об отмене ареста (запрета) судебный пристав-исполнитель направит в Росреестр. Запись об аресте (запрете) будет погашена в течение трех рабочих дней с даты поступления в Росреестр соответствующего акта.

Проверить, снят ли арест (запрет) с вашей недвижимости, можно, заказав на сайте Росреестра выписку из ЕГРН [об основных характеристиках объекта недвижимости](#) или с помощью сервиса «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)» (<https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/tickets/>). Если вы увидите, что арест до сих пор не снят, можно обратиться в Росреестр самостоятельно с заявлением о государственной регистрации прекращения ареста (запрета), приложив к нему копию документа об отмене обеспечительных мер (например, решение суда или судебных приставов). В этом случае в течение 3 рабочих дней Росреестр сам запросит в ФССП соответствующий документ. Ответ на такой запрос соответствующие органы также должны направить в течение 3 рабочих дней. Далее после поступления сведений в Росреестр обременение будет снято.

Рента

По договору ренты право собственности на объект недвижимости переходит от одного человека (как правило пожилого и нуждающегося в уходе) к другому, который берет на себя обязательство по пожизненному содержанию бывшего владельца. Это может быть договор пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением. В результате на объект недвижимости регистрируется обременение. Распоряжаться таким жильем можно только с предварительного согласия получателя ренты.

Объекты недвижимости с таким обременением приобретают редко, но такое бывает. В этом случае покупатель становится как собственником жилья, так и рентодателем, то есть берет на себя все обязательства по содержанию получателя ренты.

Какие обременения отследить сложно?

Ряд обременений сложно обнаружить, так как они не указываются в выписке ЕГРН (так как не подлежат внесению в ЕГРН).

Неприятным сюрпризом может оказаться, если в квартире зарегистрирован человек, который ранее отказался от приватизации этой квартиры. По законодательству он имеет пожизненное право пользования жилплощадью. В этом случае, чтобы себя обезопасить, следует попросить продавца предоставить выписку из домовой книги, где указаны все зарегистрированные на жилплощади граждане.

Кроме того, если квартира досталась по завещанию, в нем может быть прописана обязанность для наследника предоставить другому лицу право пользования квартирой (проживания в ней) - так называемый завещательный отказ. Поэтому, если продавец получил квартиру по наследству, стоит это выяснить и ознакомиться с завещанием.

Также следует обратить внимание, использовался ли при покупке жилья материнский капитал, так как в этом случае квартира должна быть переоформлена на всех членов семьи (родителей и всех несовершеннолетних детей) и не может продаваться без разрешения органов опеки и попечительства. Узнать информацию о долях собственников можно в выписке из ЕГРН. Также стоит запросить у продавца разрешение от органов опеки и попечительства, а также справку из Пенсионного фонда об остатке средств на сертификате на материнский капитал.

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