**Бесплатно**

**Газета официальных документов администрации и**

**№ 101** от 28 октября 2019 г **Совета депутатов Пятилетского сельсовета Черепановского района**

*Управление Росреестра по*

*Новосибирской области информирует*

**Проверить электронный документ о регистрации прав на недвижимость можно с помощью электронного сервиса Росреестра**

Действующее законодательство позволяет представлять документы на государственную регистрацию прав как на бумажном носителе, так и в электронном виде.

В последнем случае удостоверяющая регистрацию выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет выдана также в электронном виде и удостоверена усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав.

С целью безопасности дальнейшего совершения сделок с объектом недвижимости правообладатели и потенциальные покупатели, арендаторы, залогодержатели могут воспользоваться электронным сервисом Росреестра «Проверка электронного документа» на официальном сайте ведомства <https://rosreestr.ru>.

Данный сервис позволяет сформировать печатное представление выписки, полученной в электронном виде, а также проверить корректность электронной цифровой подписи, которой она подписана.

Пошаговая инструкция проверки электронного документа размещена в разделе «Полезная информация» на официальном сайте ведомства <https://rosreestr.ru>.

**Особенности регистрации прав на объекты культурного наследия**

На территории Российской Федерации ввиду её многонационального населения и богатой истории расположено множество объектов культурного наследия, являющихся достоянием российского народа и неотъемлемой частью всемирного культурного наследия.

Объектами культурного наследия, помимо произведений живописи, декоративно-прикладного искусства, объектов науки и техники, выступают и объекты недвижимости. На территории города Новосибирска и Новосибирской области более 20 таких объектов – памятников архитектуры и истории.

Сохранение объектов культурного наследия является важной задачей государства, поэтому законом установлены особенности владения, пользования и распоряжения памятниками истории и культуры.

Собственникам, потенциальным покупателям, арендаторам необходимо учитывать ряд особенностей регистрации прав и сделок с такими объектами.

При государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия собственник принимает на себя обязательство по его содержанию и сохранению.

Требования по сохранению, содержанию и использованию, а также обязанности правообладателя указаны в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, которое выдается в отношении всего объекта.

Особенностью государственной регистрации права собственности на объект культурного наследия является одновременная регистрация права собственности и ограничения права на основании охранного обязательства.

Если к моменту обращения за регистрацией права оформлены документы, установившие требования к сохранению, содержанию и использованию объекта культурного наследия, то заявления о государственной регистрации прав и ограничения (обременения) на основании охранного обязательства подаются одновременно.

Если на момент совершения сделки действует охранное обязательство, то договор (купли-продажи, дарения, мены, аренды или безвозмездного пользования) должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникают права, по выполнению требований к содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Обязательным приложением к договору является копия охранного обязательства.

В случае отсутствия в договоре указанного существенного условия и копии охранного обязательства в качестве приложения сделка является ничтожной. Права и обременения, возникающие на основании такой сделки, не подлежат государственной регистрации.

До утверждения в установленном порядке охранного обязательства к договору должны быть приложены иные действующие охранные документы: охранно-арендный договор, охранный договор или охранное обязательство в отношении памятника истории и культуры, охранное обязательство собственника объекта культурного наследия или охранное обязательство пользователя объектом культурного наследия, а также паспорт объекта культурного наследия (при его наличии).

Кроме того, договор безвозмездного пользования (ссуды) выявленным или включенным в реестр объектом культурного наследия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости по правилам регистрации договора аренды.

**Не допустить нарушения земельного законодательства**

В качестве профилактической меры по недопущению нарушений законодательства при использовании земельных участков в адрес их владельцев направляются предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Данная функция возложена на Управление Росреестра по Новосибирской области, осуществляющее государственный земельный надзор на территории региона.

Предостережение может быть выдано в случае поступления в Управление Росреестра обращений, сведений из средств массовой информации о готовящемся нарушении или о признаках нарушения обязательных требований земельного законодательства, а также сведений, полученных по результатам проведения административных обследований объектов земельных отношений.

В случае несогласия с выданным предостережением владелец земельного участка может направить свои возражения в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 10.07.2017 №166.

С начала 2019 года Управлением Росреестра по Новосибирской области выдано 43 предостережения, из них 38 направлено гражданам, 5 – юридическим лицам.

Значительная часть предостережений была выдана правообладателям земельных участков, расположенных на территории садоводческих товариществ.

Владельцами предприняты активные действия по исполнению предостережений: осуществлены покос травы, уборка сухостоя, деревьев, кустарников.

Управлением Росреестра по Новосибирской области будет продолжена работа по профилактике нарушений земельного законодательства. Выдача предостережений, как профилактическая мера, на сегодня является одним из действующих механизмов, направленных на стимулирование лиц к соблюдению требований земельного законодательства.

**Как правильно присоединить «заброшенную» землю**

Как присоединить к своему земельному участку свободную землю? Как оформить пустую землю? Бывает ли земля ничья? – самые часто задаваемые вопросы, которые поступают от граждан.

Начальник отдела регистрации земельных участков Управления Росреестра по Новосибирской области Роман Крейс отвечает на вопросы.

В первую очередь гражданину, желающему оформить «заброшенную» землю, необходимо узнать, кому она принадлежит. Это не займет много времени. Для этого можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>. Если интересующий земельный участок стоит на кадастровом учете, Вы увидите кадастровый номер, а зная кадастровый номер, можно заказать выписку на земельный участок из ЕГРН.

Если у земельного участка в выписке из ЕГРН отсутствует собственник или земельный участок вовсе не стоит на кадастровом учете, такая земля принадлежит государству.

В данном случае необходимо обратиться в муниципалитет с заявлением о перераспределении своего земельного участка с соседним участком или землей. К заявлению должна быть приложена схема расположения образуемого земельного участка, подготовленная заранее кадастровым инженером. По рассмотрению Вашего заявления местным органом власти будет принято либо положительное решение, и утверждена схема нового участка, либо будет выдан отказ с обоснованием его причин.

Необходимо отметить, что любую площадь земли присоединить невозможно, земельный участок не может превышать максимально дозволенных законом размеров.

После образования большого земельного участка с гражданином заключается соглашение, предусматривающее плату за присоединение «дополнительной» земли.

Обращаем внимание, что «присоединить» землю по такой схеме можно только в четырех случаях:

- для садовых и огородных земельных участков, земельных участков для индивидуального жилищного и ведения личного подсобного хозяйства;

- для земельных участков в границах застроенной территории;

- для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы на основании проекта межевания территории, вместо схемы расположения земельного участка;

- для целей изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

**Земельный участок в населенном пункте относится к землям лесного фонда. Как изменить категорию земельного участка?**

На вопрос отвечает начальник отдела регистрации земельных участков Управления Росреестра по Новосибирской области Роман Крейс.

Если земельный участок относится к категории земель лесного фонда, но предоставлен согласно данным Единого государственного реестра недвижимости не для целей ведения лесного хозяйства, а для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, строительства и (или) эксплуатации жилого дома, принятие специального акта органа власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из одной категории в другую не требуется.

При обращении в Управление Росреестра за регистрацией прав на такой земельный участок либо исправлении реестровой ошибки Управление Росреестра самостоятельно вносит изменения в реестре недвижимости в части отнесения такого земельного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения либо к категории земель населенных пунктов, если такой земельный участок расположен в границах населенного пункта. Обязательное условие: сведения о границах населенного пункта должны содержаться в Едином государственном реестре недвижимости.

**Выписка из ЕГРН: как получить и куда платить?**

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации и зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) на них.

Подать запрос для получения сведений из ЕГРН в виде выписки или копии документа можно одним из следующих способов:

лично обратиться в любой офис МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости);

направить запрос по почте на адрес филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Новосибирской области или Управления Росреестра по Новосибирской области - запрос должен быть заверен нотариусом;

через официальный сайт Росреестра [http://rosreestr.ru](http://www.to54.rosreestr.ru/) (в электронном виде, заполнив форму запроса) или Единый портал государственных и муниципальных услуг.

На официальном сайте Росреестра можно воспользоваться сервисом «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН», здесь имеется возможность получения ключа доступа в сервисе «Личный кабинет».

За предоставление выписки из ЕГРН или копий документов взимается плата, которая составляет от 300 рублей до 4500 рублей на бумажном носителе и от 150 рублей до 1400 рублей в электронном виде за одну единицу.

Бесплатно сведения предоставляются правоохранительным органам, судам, судебным приставам-исполнителям, федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти, органам местного самоуправления, органам прокуратуры Российской Федерации, арбитражным управляющим, нотариусам.

Оплата за выдачу выписки из ЕГРН  вносится лицом, подавшим запрос.

Реквизиты для оплаты опубликованы на официальном сайте Росреестра в сети Интернет [http://rosreestr.ru](http://www.to54.rosreestr.ru/) в разделе «Физическим (юридическим) лицам/ получение сведений из ЕГРН/Реквизиты и образцы платежных документов».

Управление Росреестра по Новосибирской области обращает внимание: реквизиты для оплаты за выдачу выписки из ЕГРН и реквизиты для выдачи копий документов различаются!

Оплата за выдачу выписки из ЕГРН производится по реквизитам филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Новосибирской области.

Оплата за выдачу сведений в виде копий документов и выписок о содержании правоустанавливающих документов производится по реквизитам Управления Росреестра по Новосибирской области.

Запросы на предоставление сведений из ЕГРН для Управления Росреестра по Новосибирской области подаются только через офисы МФЦ, поэтому в платежном документе обязательно следует указывать **КБК:** **32111301031018000130.**

Подробную информацию о порядке получения сведений из ЕГРН можно узнать на официальном сайте Росреестра в сети Интернет [http://rosreestr.ru](http://www.to54.rosreestr.ru/).

Если запрос о предоставлении сведений из ЕГРН в Управление Росреестра не подавался, а оплата была произведена, то заявителю (плательщику) платеж полностью возвращается.

Для возврата платежа плательщику следует обратиться с заявлением в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Новосибирской области или в Управление Росреестра по Новосибирской области в зависимости от того, в какой орган подавался запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН. Информацию об органе, уполномоченном на возврат денежных средств, можно найти в платежном документе в строке «Получатель» или «Получатель платежа».

Такое заявление можно подать в течение трех лет со дня оплаты.

К заявлению в обязательном порядке прилагается оригинал платежного документа, если денежные средства подлежат возврату в полном объеме. Если же деньги должны быть возвращены частично, можно приложить копии документов, подтверждающих совершение оплаты.

Денежные средства перечисляются плательщику в течение 30 дней и только безналичным путем.

**Самовольное занятие земельного участка – самое распространенное нарушение в Новосибирской области**

Одним из самых распространенных нарушений требований земельного законодательства, выявленных государственными земельными инспекторами Управления Росреестра по Новосибирской области в ходе проведения в III квартале 2019 года проверок, является самовольное занятие земельного участка или части земельного участка.

Всего с июля по сентябрь 2019 года государственными земельными инспекторами по использованию и охране земель в Новосибирской области проведено 800 проверок, в результате выявлено 375 нарушений, 60% из них приходится на самовольное занятие земельных участков.

Как правило, указанное нарушение вызвано самовольным изменением владельцами участков фактических границ земельных участков за счет занятия соседних земель.

Ответственность за данное правонарушение установлена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – административный штраф, размер которого зависит от кадастровой стоимости самовольно занятого земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей для граждан и не менее 100 тысяч рублей для юридических лиц.

Управление Росреестра по Новосибирской области рекомендует владельцам земельных участков соблюдать границы своих участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), в том числе при возведении на них строений, сооружений и ограждении. Деятельность, которая ведется собственником на земельном участке, должна соответствовать целевому назначению этого участка.

Напоминаем, что сведения о границах земельного участка и о его целевом назначении содержатся в ЕГРН. Для бесплатного получения информации о земельном участке достаточно воспользоваться электронными сервисами Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Публичная кадастровая карта» на официальном сайте ведомства https://rosreestr.ru.

**Кадастровый номер в налоговом уведомлении**

В настоящее время правообладатели недвижимого имущества получают из налоговых органов уведомления об уплате имущественных налогов за 2018 год. В типовой форме налогового уведомления содержится следующая информация об объекте недвижимого имущества: кадастровый номер, адрес (местоположение) объекта, кадастровая стоимость.

Что делать, если указанный в налоговом уведомлении кадастровый номер объекта недвижимости отличается от кадастрового номера, содержащегося в правоустанавливающих документах (договоре купли-продажи, свидетельстве о государственной регистрации права и т.д)?

Управление Росреестра по Новосибирской области сообщает, что в этом случае необходимо проверить актуальность кадастрового номера объекта недвижимости, содержащегося в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Для этого нужно обратиться на официальный сайт Росреестра https://rosreestr.ru и по сервису «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» по ссылке <https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request> бесплатно получить необходимую информацию.

Данный сервис позволит узнать информацию как о характеристиках объекта (кадастровый номер, статус объекта, площадь, адрес, категория земель и т.д.), так и о наличии либо отсутствии зарегистрированных прав, их ограничений и обременений без указания сведений о правообладателях. Поиск сведений об объектах, содержащихся в ЕГРН, осуществляется по кадастровому или условному номеру, а также по адресу или номеру права.

**Более двух тысяч проверок соблюдения земельного законодательства провел Росреестр в Новосибирской области**

По результатам проведенных проверок было возбуждено около 800 дел об административных правонарушениях. Об этом сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Иван Викторович Пархоменко.

**«**Земельный кодекс Российской Федерации содержит обязательные требования, нарушение которых наказуемо. Задача инспектора по использованию и охране земель – осуществлять надзор за соблюдением землепользователями установленных требований», - говорит Иван Викторович.

Проверки соблюдения обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации проводятся в отношении граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Первичным надзорным мероприятием является административное обследование, в ходе которого государственный земельный инспектор выявляет признаки нарушений обязательных требований на конкретных земельных участках. Обследование производится путем анализа всех доступных источников информации, включая сведения Единого государственного реестра недвижимости, кадастровых карт, аэрофотоснимков, космоснимков, архивных документов. В полномочия инспектора входит и направление запросов в органы власти и органы местного самоуправления. Не исключен и натурный осмотр при отсутствии ограждений или использование беспилотных летательных аппаратов. При проведении данной процедуры инспектору законодательно запрещено взаимодействие с землепользователем. В случае выявления признаков нарушений составляется акт административного обследования, при отсутствии нарушений – соответствующее заключение.

«С 2015 года государственными земельными инспекторами по использованию и охране земель Новосибирской области проведено более 17 тысяч административных обследований. Результаты всех обследований опубликованы на региональной странице официального сайта Росреестра в сети Интернет https://rosreestr.ru/site», - отметил заместитель руководителя новосибирского Росреестра.

Акты административного обследования в дальнейшем являются основой для организации и проведения плановых и внеплановых проверок. Планы проверок опубликованы на сайте Росреестра https://rosreestr.ru/site.

Проверка проводится на основании распоряжения руководителя или заместителя руководителя Управления Росреестра и проводится исключительно лицами, указанными в распоряжении.

Проверяемое лицо (пользователь земельного участка) уведомляется не позже чем за три дня до плановой проверки и не менее чем за сутки до внеплановой проверки любым возможным способом, включая направление копии распоряжения заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

При условии надлежащего уведомления государственный инспектор вправе провести проверку в отсутствии проверяемого лица или уполномоченного представителя.

В начале проверки государственный инспектор обязан предъявить служебное удостоверение и вручить под роспись заверенную копию распоряжения проверяемому лицу или уполномоченному представителю. Все мероприятия по проводимой проверке фиксируются в акте проверки.

Воспрепятствование проведению проверки в любой форме грозит административным штрафом!

Штраф взимается и за выявленные нарушения. Так, в результате проведенных в Новосибирской области в 2019 году проверок общая сумма наложенных штрафов составила 4385,95 тыс. рублей, нарушителями уже оплачено в бюджет 3875,99 тыс. рублей.

**Соцсети**

За 9 месяцев 2019 года должностными лицами Управления Росреестра по Новосибирской области проведено 7280 административных обследований объектов земельных отношений, более 2000 плановых и внеплановых проверок соблюдения земельного законодательства Российской Федерации. По результатам проведенных проверок возбуждено около 800 дел об административных правонарушениях, 745 лиц привлечено к административной ответственности. Общая сумма наложенных штрафов составила 4385,95 тыс. рублей, сумма взысканных штрафов – 3875,99 тыс. рублей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Редакционный совет:  Гребенщиков В.В  Чупина Е.А.  Бердышева Н.В.  Гришина О.Ю. | Администрация Пятилетского сельсовета Черепановского района Новосибирской области, Совет депутатов Пятилетского сельсовета.  Пятилетка ул. Центральная 12 ,  тел, факс 58-222 | Тираж 99 экземпляров |