**Бесплатно**

**Газета официальных документов администрации и**

**№ 16** от 25 февраля 2021 г **Совета депутатов Пятилетского сельсовета Черепановского района**

***Управление Росреестра по***

***Новосибирской области информирует***

**С 1 января 2021 года в Новосибирской области кадастровая стоимость пересматривается в бюджетном учреждении**

С 1 января 2021 года в Новосибирской области изменился порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Если ранее правообладатели объектов недвижимости, которые не согласны с размером кадастровой стоимости своих объектов, обращались в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Новосибирской области, то теперь им следует обращаться в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

Для этого необходимо подать в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обратиться могут юридические, физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

К заявлению должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

Заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично или почтовым отправлением.

Форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и требования к его заполнению установлены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287.

Срок рассмотрения заявлений составляет тридцать дней со дня поступления.

Официальный сайт ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» - [http://noti.ru](http://noti.ru/contacts/).

Комиссия при новосибирском Росреестре с 1 января 2021 года не рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

**Регистрация нотариальных сделок: несколько советов от новосибирского Росреестра**

В Управление Росреестра по Новосибирской области ежедневно поступает более 100 обращений от нотариусов с заявлением на регистрацию права собственности наследника после выдачи тому свидетельства о праве на наследство.

*В какой срок будет проведена регистрация?*

Росреестр осуществляет регистрацию права наследника на недвижимость в течение одного рабочего дня с момента поступления заявки, поданной нотариусом.

*Что получает наследник?*

На следующий день после выдачи нотариальных документов наследник получает выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию прав. Нотариус оказывает услугу бесплатно, а заявитель экономит свое время.

Стоит отметить, что законодательством закреплена норма об обязательном предоставлении нотариусом в Росреестр заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в электронной форме.

Кроме того, при направлении нотариусом электронного заявления можно объединить доли права, ранее зарегистрированные в ЕГРН и полученные по наследству.

*Что нужно для получения данной услуги?*

Согласно Налоговому кодексу за получение услуги по государственной регистрации прав оплачивается государственная пошлина, размер которой не зависит от места подачи документов: через нотариуса или через МФЦ.

Отсутствие информации об уплате государственной пошлины является основанием для возврата документов без рассмотрения.

*Как оплатить госпошлину?*

Самый легкий способ оплаты – это оплата через сервисы электронных онлайн платежей. Данный платеж можно совершить в офисе у нотариуса. Для оплаты необходимо ввести код УИН, который автоматически присваивается заявке на государственную регистрацию прав.

Нотариусы могут и самостоятельно (за счет заявителя) произвести оплату госпошлины, используя сервисы электронных онлайн платежей. Данная практика очень удобна для заявителя.

*Есть ли недостатки электронной регистрации через нотариуса?*

К недостаткам граждане относят получение выписки из ЕГРН в электронном виде.

Но отсутствие выписки из ЕГРН в бумажном виде в настоящий период цифровизации всех сфер государства не актуален. Выписка из ЕГРН в электронном виде заверяется электронной цифровой подписью специалиста Росреестра и имеет такую же юридическую силу, как и выписка из ЕГРН в бумажном виде. В случае особой необходимости всегда можно заказать выписку из ЕГРН на бумажном носителе через МФЦ.

*В каком виде забрать выписку из ЕГРН от нотариуса?*

Выписка из ЕГРН поступит на электронную почту нотариуса. Документ подписан электронной подписью регистратора прав, предоставленной в виде отдельного отсоединенного файла в sig-формате.

Нотариус распечатает выписку из ЕГРН (вариант pdf-формата), а также перешлет на личную электронную почту заявителя или переместит на внешний носитель (например, флеш-накопитель).

*Если обнаружена ошибка в выписке из ЕГРН?*

При получении выписки из ЕГРН необходимо внимательно изучить данные, содержащиеся в ней. Если будет обнаружена ошибка, что бывает крайне редко, нотариус передаст информацию о ней в Росреестр, который в течение одного рабочего дня внесет необходимые исправления и подготовит выписку из ЕГРН с корректными данными.

**Планируете сделку с объектом недвижимости – погасите обременения!**

Управление Росреестра по Новосибирской области напоминает, что основной причиной приостановления регистрации перехода прав на объекты недвижимости либо договоров аренды является наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) записей об ипотеке или аренде таких объектов.

Фактическое погашение суммы кредита, в обеспечение возврата которого зарегистрирована ипотека, либо истечение предусмотренного договором срока аренды недвижимости, не влечет автоматического погашения в ЕГРН соответствующих обременений. Для их прекращения следует в установленном порядке подать заявления и необходимые документы.

При планировании совершения сделки с объектом недвижимости рекомендуем проверять сведения о наличии обременений. Для этого необходимо получить выписку из ЕГРН в офисах МФЦ либо воспользоваться электронным сервисом Росреестра [rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request).

При наличии в ЕГРН актуальных записей об ипотеке или аренде недвижимости такие обременения следует погасить заблаговременно, до представления договора купли-продажи, договора ипотеки или иных документов для регистрации объектов недвижимости.

Если сумма кредита еще не выплачена или срок аренды не истек, в сделке (например, договоре купли-продажи, договоре дарения) следует указать на наличие обременения объекта недвижимости, включая основание его возникновения и срок действия.

Для осуществления регистрационных действий в отношении заложенного имущества также следует представить согласие залогодержателя на заключение соответствующей сделки по отчуждению или обременению имущества. Такое согласие может содержаться непосредственно в договоре купли-продажи или аренды и должно быть скреплено подписью уполномоченного лица.

**Первые результаты обновленной «дачной амнистии»**

С 19 декабря 2020 года вступили в силу изменения в закон о «дачной амнистии».

Оформить свою недвижимость в упрощенном порядке теперь могут правообладатели жилых и садовых домов, расположенных на земельных участках для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства, а также для ведения личного подсобного хозяйства до 1 марта 2026 года.

При этом жилой дом должен соответствовать признакам, закрепленным Градостроительным кодексом РФ, а именно:

* здание должно быть отдельно стоящим;
* количество надземных этажей не более трех;
* высота здания не более 20 метров;
* отсутствие возможности раздела на самостоятельные объекты недвижимости (например, квартиры или блоки).

Основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав является технический план, подготовленный кадастровым инженером на основании декларации, заполненной правообладателем земельного участка.

Обращаем ваше внимание, что упрощенный порядок регистрации прав на жилые дома не отменяет действе требований Градостроительного кодекса об уведомительном характере строительства жилых домов.

За первый месяц продления упрощенного порядка регистрации в Новосибирской области были зарегистрированы и поставлены на кадастровый учет 258 индивидуальных жилых домов.

**Новосибирский Росреестр снимает ограничительные отметки с документов фонда данных землеустройства**

Управление Росреестра по Новосибирской области является единственным держателем документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства. Всего в фонде более 240 тысяч документов.

Часть документов имеют отметку «Для служебного пользования» («ДСП»).

Большинство из них - это материалы, изготовленные ОАО «ЗапСибНИИГипрозем»:

- материалы почвенных и геоботанических обследований,

- дела по передаче земель в ведение сельских советов,

- проекты землеустройства (перераспределения земель) сельскохозяйственных предприятий,

- материалы инвентаризации земель,

- проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций,

- проекты установления и упорядочения границ административно-территориальных образований, и другие.

Все эти материалы являются востребованными среди потребителей государственной услуги по ведению фонда данных землеустройства, в связи с чем возникла необходимость упрощения порядка получения заинтересованными лицами таких документов.

На заседаниях специальной комиссии Управления приняты решения о снятии ограничительной отметки с такой землеустроительной документации.

На сегодняшний день отметка «ДСП» снята с 14,5 тысяч документов фонда данных землеустройства.

Теперь информация, содержащаяся в таких документах, является открытой и общедоступной и предоставляется любым заинтересованным лицам.

Для получения документов фонда данных землеустройства необходимо обратиться с заявлением в Управление.

Телефон специалистов Управления для консультаций 8 (383) 216-39-94.

**Новая кадастровая стоимость земельных участков земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности внесена в ЕГРН**

В конце 2020 года в Новосибирской области утверждены новые результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категорий земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения.

Кадастровую оценку в регионе выполняло государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации».

Определена кадастровая стоимость около 270 тысяч земельных участков сельскохозяйственного назначения, в том числе садовых, дачных участков и огородов за границами населенных пунктов, и 14,5 тысяч земельных участков земель промышленности.

Новая кадастровая стоимость внесена в Единый государственный реестр недвижимости и применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2021 года.

Получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, используя специальный сервис «Электронные услуги и сервисы» - «Получение сведений из ЕГРН» на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru>.

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

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно.

**МФЦ примет документы на недвижимость в любой точке страны**

Управление Росреестра по Новосибирской области информирует, что с 15 февраля 2021 года в офисах «МФЦ» в Новосибирской области начинается прием документов на недвижимость, расположенную во всех регионах страны.

Теперь заявитель может обратиться в любой офис «МФЦ» в Новосибирской области и подать документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, независимо от места нахождения недвижимости.

Например, Вы проживаете в г. Новосибирске, а приобрели квартиру по договору купли-продажи, которая находится в г. Санкт-Петербурге. В данном случае Вы можете обратиться в любой офис МФЦ в Новосибирской области для подачи документов на регистрацию права собственности.

Прием документов по экстерриториальному принципу в офисе филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, д.50 - продолжается в обычном режиме.

Дополнительную информацию можно получить на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru>, а также по телефонам:

- «МФЦ»: 052, 8 (383) 217-70-52,

- ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области: 8(383)349-97-89,

- «Горячая» линия Росреестра: 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).

**Кадастровая стоимость после оспаривания снизилась почти в два раза**

В Управлении Росреестра по Новосибирской области подвели итоги деятельности комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2020 год.

В 2020 году в Комиссию поступило 583 заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков категории земель населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, промышленности и иного специального назначения (на 13% меньше в сравнении с 2019 годом).

Физическими лицами подано 283 заявления, юридическими лицами - 294, шесть заявлений поступило от органов местного самоуправления. Принято к рассмотрению Комиссией 475 заявлений.

В период действия ограничительных мер по предупреждению распространения коронавирусной инфекции заседания Комиссии проводились в дистанционном режиме.

Состоялось 36 заседаний Комиссии, принято 461 решение в отношении 627 объектов недвижимости. Доля решений, принятых в пользу заявителей составила 77% (за 2019 год – 85,9%).

Кадастровая стоимость 626 объектов недвижимости оспорена по основанию установления рыночной стоимости объектов недвижимости на дату определения их кадастровой стоимости.

Одно заявление было рассмотрено Комиссией по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по нему принято положительное решение.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости после оспаривания в Комиссии снизилась на 7,8 млрд. рублей или на 48,6 % (за 2019 год - на 13,6 млрд. рублей или на 40,3 %).

**Как оформить договор участия в долевом строительстве на ребенка**

Управление Росреестра по Новосибирской области разъясняет, что объем прав несовершеннолетних отличается от объема прав совершеннолетних. Незнание этой особенности при совершении сделок с недвижимостью может привести к недействительности сделки.

Правила оформления сделок с детьми зависит от их возраста.

Дети до 14 лет могут выступать в качестве покупателя жилья по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор), но только в лице своего законного представителя (родителей, усыновителей, опекуна или попечителя), который подписывает договор.

Для оформления сделки нет необходимости ни в подписи, ни в присутствии ребенка. К стандартному пакету документов дополнительно понадобятся только свидетельство о рождении ребенка и удостоверение личности законного представителя (для опекуна - дополнительно документ, удостоверяющий его полномочия).

Дети от 14 до 18 лет уже имеют право на участие в сделках, но с письменного разрешения их законных представителей, которое прописывается в самом тексте договора. К моменту оформления договора ребенок должен получить паспорт.

Сделка проводится в присутствии ребенка, который самостоятельно подписывает документы, при участии его законных представителей (они также должны поставить свою подпись в договоре).

Важно знать, что в случае оплаты стоимости договора за счет средств ребенка или с использованием заемных средств (кредит, ипотека) потребуется получение разрешения органа опеки и попечительства.

Регистрации договора, а в последующем и прав на жилое помещение, происходят в обычном порядке. Помимо установленных законом документов, потребуется предоставить необходимые разрешения органов опеки и попечительства и документы, подтверждающие полномочия опекунов.

**В 2021 году изменился порядок оспаривания**

**кадастровой стоимости**

В четверг, 18 февраля, с 10 до 12 часов в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоится «горячая» телефонная линия по вопросам изменения порядка пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

С 1 января 2021 года в Новосибирской области изменился порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости. Теперь в случае не согласия с установленным размером кадастровой стоимости следует обращаться в государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ») [http://noti.ru](http://noti.ru/contacts/).

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Владимировна Зайцева** ответит на вопросы новосибирцев о новом порядке оспаривания кадастровой стоимости, расскажет о способах подачи заявления и какие документы нужно предоставлять.

Задать вопросы можно **18 февраля 2021 года  с** **10 до 12 часов** по номеру «горячей» телефонной линии **8 (383) 216-25-67.**

**Новосибирский Росреестр провел горячую линию**

18 февраля 2021 года в Управлении Росреестра по Новосибирской области состоялась «горячая» телефонная линия по вопросам изменения порядка пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На вопросы новосибирцев ответила заместитель руководителя Управления Наталья Владимировна Зайцева.

С 1 января 2021 года в Новосибирской области изменился порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Теперь вопросами пересмотра кадастровой стоимости, порядка ее расчета, наличия ошибок и порядка их исправления занимается государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (ГБУ НСО «ЦКО и БТИ»).

Для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в бюджетное учреждение предоставляются следующие документы:

- заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости в форме электронного документа на электронном носителе;

- доверенность, если заявление подает представитель заявителя.

Заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты проведения рыночной оценки объекта недвижимости.

Заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично или почтовым отправлением.

Чтобы узнать, как была рассчитана кадастровая стоимость объекта недвижимости, можно подать в бюджетное учреждение обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

В обращении необходимо указать:

- фамилию, имя, отчество (при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование и местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение;

- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Обращение не подлежит рассмотрению, если заявитель не укажет данные реквизиты.

В случае наличия ошибок в кадастровой стоимости необходимо обратиться в бюджетное учреждение с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

К заявлению можно приложить документы, подтверждающие наличие ошибки.

Обращение, заявление можно представить в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» лично, почтовым отправлением, по адресу электронной почты.

Официальный сайт ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» - [http://noti.ru](http://noti.ru/contacts/).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Редакционный совет:  Кислых О.Ф.  Томина М.С.  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 |