**Бесплатно**

**Газета официальных документов администрации и**

**№ 70** от 25 октября 2022 г **Совета депутатов Пятилетского сельсовета Черепановского района**

***Управление Росреестра и филиал***

***Федеральной кадастровой палаты***

***по Новосибирской области информирует***

**300 гектаров земли обследовано в Новосибирской области в сентябре**

В сентябре 2022 года сотрудники регионального Управления Росреестра с помощью беспилотного летательного аппарата обследовали больше тысячи земельных участков Новосибирской области общей площадью 301 гектаров.

Всего было проведено пять полетов над территориями города Татарска, села Новолуговое и поселка Красный Выселок Новосибирской области.

Обследование земельных участков с помощью беспилотников позволяет получить снимки и ортофотопланы местности. Полученные данные используются для определения фактического использования земельных участков и проведения профилактических мероприятий среди землепользователей. Более того, как пояснил заместитель руководителя Управления Иван Пархоменко, полученные с помощью беспилотника пространственные данные сверхвысокого разрешения обеспечивают Единый государственный реестр недвижимости полными и качественными сведениями, что является одной из стратегических целей реализации госпрограммы «Национальная система пространственных данных».

Новосибирский Росреестр продолжит реализовать проект по использованию беспилотных летательных аппаратов. В этом месяце планируется проведение еще нескольких полетов над территорией рабочего поселка Сузун.

**В Новосибирске 90% электронных сделок с**

**недвижимостью регистрируется за один день**

Электронные сервисы прочно входят в жизнь новосибирцев. Об этом свидетельствуют цифры Управления Росреестра по Новосибирской области - больше 80% сделок с новостройками и почти 70% ипотечных сделок заключаются в Новосибирске в электронном виде, с начала года эти показатели выросли на 10% и на 20% соответственно.

Средний срок регистрации недвижимости по документам, направляемым в электронном виде, сегодня составляет не более двух рабочих дней. Регистрация прав в отношении 90% электронных обращений в регионе осуществляется за один день.

*«Основная задача Росреестра – обеспечить гарантию имущественных прав граждан. Для этого мы реализуем ряд проектов с участием профессиональных участников рынка недвижимости, благодаря которым удалось повысить и качество оказываемых услуг по оформлению недвижимости, и сократить сроки их предоставления»,* - сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова.**

В регионе уже четыре года продолжается успешная реализация проекта «Регистрация ипотеки за 24 часа», развитие электронных сервисов ведомства, безопасность и оперативность получения услуг позволяют сегодня 85% электронных ипотечных сделок регистрировать в течение одного дня. По словам Натальи Ивчатовой, процесс обработки таких обращений фактически занимает не более 10 часов.

С начала года в Новосибирской области запущен новый проект «Электронный государственный кадастровый учет за один день», сегодня уже 30 кадастровых инженеров вовлечены в это процесс, что позволяет оказывать услуги гражданам «под ключ» качественно и в короткие сроки.

Сокращению сроков оказания услуг Росреестра способствует и реализация проекта «Стоп бумага», в рамках которого с 29 июня Росреестр и МФЦ перешли на безбумажный документооборот, а также оцифровка архивов: в регионе почти 53% реестровых дел уже переведены в электронный вид.

Все меры по переходу на электронное оказание услуг включены в мероприятия по реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», целью которой является предоставление через портал госуслуг 95% электронных услуг Росреестра.

**В Новосибирске больше половины**

**архивных дел о недвижимости оцифровано**

В новосибирском Росреестре полным ходом ведутся работы по переводу документов, находящихся на архивном хранении, в электронный вид. На сегодняшний день уже отсканировано 2,6 миллиона реестровых дел, что составляет 53% от общего объема накопленных документов.

*«Электронный архив позволит качественно и оперативно оказывать весь спектр услуг гражданам,* - сообщила руководитель Управления Росреестра по Новосибирской области **Светлана Рягузова.** *- Удобство состоит в том, что можно подавать заявления из любой точки страны (экстерриториально), круглосуточно, без очереди. При этом сокращены сроки оказания государственных услуг».*

**В новосибирском Росреестре рассказали, как проверить историю квартиры с помощью выписки из ЕГРН**

Специалисты новосибирского Росреестра рекомендуют перед покупкой квартиры узнать историю объекта недвижимости. Информация о бывших собственниках объекта и о том, как часто происходила смена владельцев, содержится в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о переходе прав.

С января по сентябрь 2022 года Кадастровая палата по Новосибирской области выдала более 100 тыс. выписок из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости, из них 98% выдано в электронном виде.

Выписка о переходе прав является общедоступной и предоставляется по запросу любого заинтересованного лица, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности представленных продавцом сведений.

Документ содержит следующие сведения: правообладатель; вид зарегистрированного права (доля в праве); дата и номер государственной регистрации права; дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права. Таким образом, из выписки можно узнать не только о нынешнем владельце, но и о предыдущих – с указанием дат регистрации переходов права и документов-оснований.

«*Проверив информацию о переходе прав в отношении интересующего объекта недвижимости, покупатель может окончательно определиться с выбором. Частая смена собственников может свидетельствовать о недобросовестных действиях с объектом недвижимости или его скрытых недостатках», –* отмечает помощник директора региональной Кадастровой палаты **Михаил Бокарев**.

Чтобы получить выписку о переходе прав в бумажном виде, необходимо обратиться в офис [центра](https://mfc-nso.ru/) «Мои Документы» (МФЦ). Документ в электронном виде можно получить в личном кабинете на официальном [сайте](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра, с помощью [онлайн-сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты или на [портале](https://www.gosuslugi.ru/) Госуслуг.

**В региональной Кадастровой палате расскажут об оформлении недвижимости, расположенной в другом регионе**

Экстерриториальный принцип оформления недвижимости предполагает подачу документов независимо от местонахождения объекта на территории страны. Заявителям не нужно ехать в тот регион, где расположен объект недвижимости, чтобы подать документы. Например, новосибирец может оформить приобретенную квартиру в Москве, не выезжая за пределы Новосибирска.

Подать документы на оформление недвижимости по экстерриториальному принципу можно в офисе Кадастровой палаты по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 50, а также в любом офисе центра «Мои Документы» (МФЦ) или в рамках выездного обслуживания региональной Кадастровой палаты.

**26 октября с 10:00 до 12:00** заместитель начальника межрайонного отдела Кадастровой палаты по Новосибирской области Мария Гафурова ответит на вопросы об экстерриториальном оформлении недвижимости: как подать документы, в какие сроки осуществляются учетно-регистрационные процедуры, какой документ подтверждает кадастровый учет или регистрацию прав.

Звонки будут приниматься по телефону: **8 (383) 349-95-69, доб. 4021.**

**Зарегистрированные права на жилой дом – обязательное условие бесплатной газификации**

**Новосибирцы стали активнее оформлять индивидуальные жилые дома, особенно в тех районах области, где дома не подключены к газу.**

Напомним, что бесплатно подвести газ до границ участков смогут только собственники земельных участков и индивидуальных жилых домов, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Если у собственника право не зарегистрировано в ЕГРН, то для участия в программе ему необходимо поставить объект на кадастровый учет и зарегистрировать права на него, и уже после этого подать заявку на проведение газовой трубы.

Только с начала года почти 7 тысяч индивидуальных жилых домов поставлены на государственный кадастровый учет и зарегистрированы права на них, 20% из них построены еще до 2004 года.

По сведениям Правительства Новосибирской области, 17 октября утверждены новые направления для газификации - Чистоозерный, Купинский, Баганский и Карасукский районы. В результате природный газ по сети впервые придет в 33 населенных пункта, в более 30 тысяч домовладений.

*«Новосибирский Росреестр в рамках содействия реализации программы осуществляет кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты недвижимости, попадающие в социальную программу, в сокращённые сроки. Для оперативного оформления недвижимости можно воспользоваться электронными способами подачи заявлений о постановке объектов на кадастровый учет и регистрации права собственности, можно подать документы в любой офис МФЦ, не зависимо от места нахождения объекта»,* - рассказала заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова.**

**До конца года региональный Росреестр проведет несколько телефонных линий для новосибирцев**

Управление Росреестра по Новосибирской области совместно с филиалом «Федеральной кадастровой палаты» проведет нескольких «горячих» телефонных линий в четвертом квартале 2022 года.

* 20 октября – о лицензировании геодезической и картографической деятельности.
* 26 октября – оформление недвижимости по экстерриториальному принципу.
* 9 ноября – получение невостребованных документов.
* 16 ноября – оформление недвижимости в рамках выездного обслуживания Кадастровой палаты.
* 25 ноября – тематическая «горячая линия», приуроченная ко Дню матери (использование материнского капитала при совершении сделок с недвижимостью, выделение долей детям, определение размера долей жилого помещения, распоряжение материнским капиталом для погашения ипотеки).
* 2 декабря – тематическая «горячая линия», приуроченная ко Дню юриста (вопросы постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав).

Следите за нашими новостями на сайте, в [соцсетях](https://vk.com/rosreestr_nsk) и [телеграм-канале](https://t.me/rosreestr_nsk): время приема звонков и номера телефонов будут опубликованы в анонсах «горячих» линий.

**Более 206 тысяч объектов недвижимости оформили новосибирцы по «дачной амнистии»**

Законодательство позволяет гражданам регистрировать свою недвижимость в упрощенном порядке. Закон о «дачной амнистии» вступил в силу в 2006 году и его продлевали несколько раз. С 1 июля 2022 года возможность оформить права в упрощенном порядке вновь продлили до 1 марта 2031 года.

«*Дачная амнистия – это возможность владельца земли зарегистрировать имущество по минимальному пакету документов. Если в его владении имеется земельный участок, а также здание капитального строительства, расположенное на земельном участке, то гражданин вправе зарегистрировать право собственности на эти объекты недвижимости, обратившись в орган местного самоуправления*», – сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**.

Для подачи заявления о государственной регистрации недвижимости гражданин может обратиться в любой удобный офис Многофункционального центра или подать документы самостоятельно через [личный кабинет](https://lk.rosreestr.ru) Росреестра.

Реализация закона в Новосибирской области проходит успешно. Так, с момента запуска «дачной амнистии», было зарегистрировано более 206 тысяч объектов на территории Новосибирской области, из них 132 тысячи земельных участков, более 20 тысяч – создаваемые объекты недвижимости и садовые дома и более 49 тысяч объектов индивидуального жилищного строительства.

**Как получить электронную закладную**

**взамен документарной**

Сегодня большинство ипотечных сделок заключается электронно. В Новосибирской области в этом году процент электронной регистрации ипотек составил 54% от общего количества зарегистрированных ипотек. В связи с чем растет популярность электронных закладных.

Если недвижимость приобретается в ипотеку, то с момента регистрации права собственности в Росреестре она будет находиться в залоге у банка – залогодержателя, до момента погашения ипотеки.

Права залогодержателя (банка) удостоверяются закладной – ценной бумагой, которая выдается в бумажной или электронной форме. В электронной закладной права банка закрепляются документом, подписанным электронной цифровой подписью, который хранится в депозитарии. Депозитарий является профессиональным участником рынка ценных бумаг и осуществляет услуги по хранению сертификатов ценных бумаг и учету перехода прав на ценные бумаги.

Росреестр взаимодействует с депозитарием с помощью единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Это исключает риск утраты электронной закладной и мошеннических действий с ней.

Получить электронную закладную можно, даже если ипотека уже зарегистрирована и права банка удостоверены документарной закладной на бумажном носителе.

Чтобы получить электронную закладную взамен документарной залогодержатель и залогодатель должны:

1. Подать заявление о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в связи с аннулированием документарной закладной и выдачей взамен ее электронной. К заявлению необходимо приложить документарную закладную.

2. Подать заявление о выдаче электронной закладной через официальный [сайт](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestrs) Росреестра, [портал](https://esia.gosuslugi.ru/login/) Госуслуг или иные веб-сервисы путем заполнения утвержденной XML-формы, приложив саму электронную закладную.

В графе «Примечание» заявления о выдаче электронной закладной следует указать номер описи документов, представленных на бумажном носителе для внесения изменений в ЕГРН.

При внесении в ЕГРН сведений о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, документарная закладная аннулируется и хранится в архиве Росреестра до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Государственная пошлина за выдачу электронной закладной взамен документарной не уплачивается.

**Исправить техническую ошибку в сведениях ЕГРН**

**можно через Госуслуги**

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является официальным источником сведений об объектах недвижимости на территории страны. Случается, что в сведениях ЕГРН могут содержаться ошибки. Эксперты новосибирского Росреестра рассказали, как быстро и удобно можно исправить техническую ошибку с помощью портала Госуслуг.

При наличии технической ошибки сведения об объекте недвижимости в ЕГРН отличаются от сведений в документах, на основании которых вносились сведения. Это может быть описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, допущенная на этапе ввода данных оператором.

Подать заявление на исправление технической ошибки можно на [портале](https://www.gosuslugi.ru) Госуслуг. В разделе «Стройка/Недвижимость» следует выбрать «Исправление ошибок в ЕГРН». Затем выбрать объект недвижимости и указать, какие сведения нужно исправить.

Перед отправкой заявление нужно подписать усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП). Оформить УКЭП для подписания заявлений на Госуслугах можно бесплатно в приложении «Госключ».

Заявление будет рассмотрено в течение трех рабочих дней. Плата за исправление технической ошибки законодательством не предусмотрена. Уведомление об исправлении ошибки придет в личный кабинет.

Росреестр может отказать в исправлении технической ошибки, если ее исправление влечет за собой прекращение зарегистрированного права, причинение вреда или нарушение законных интересов правообладателей. В этих случаях техническая ошибка исправляется на основании решения суда.

**Можно ли распоряжаться недвижимостью**

**без согласия супруга**

Приобретенное в период брака имущество является совместной собственностью супругов. Недвижимое имущество признается совместным независимо от того, на чье имя супругов оно было приобретено. Поэтому при совершении сделок с совместно нажитым имуществом необходимо согласие обоих супругов.

Продажа недвижимости без согласия супруга возможна в случаях, когда недвижимость куплена до вступления в брак или приобретена одним из супругов по безвозмездной сделке (получена в дар, по наследству или в результате приватизации), а также если принадлежит только одному из супругов на основании брачного договора. В этих случаях недвижимость не считается совместной собственностью, поэтому согласие супруга на продажу не нужно.

*«Если один из супругов при продаже совместно нажитой недвижимости не предоставил согласие супруга, в Единый государственный реестр недвижимости будет внесена отметка об отсутствии согласия супруга на совершение сделки. Такие сделки опасны, особенно для покупателя, поскольку могут быть оспорены в судебном порядке»,* - поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова.**

Для исключения рисков приобретения объекта недвижимости по сделке, которая впоследствии может быть оспорена в судебном порядке, специалисты Росреестра рекомендует покупателю потребовать у продавца нотариально удостоверенное согласие его супруга на отчуждение недвижимости.

Срок действия согласия на совершение сделки законодательством не ограничен. Как правило, оно оформляется непосредственно перед совершением сделки.

**Новосибирцам рассказали, как быстро и удобно заказать выписку из ЕГРН в электронном виде**

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержится вся информация о поставленных на кадастровый учет объектах недвижимости на территории страны и зарегистрированных правах на них. Выписка из ЕГРН – официальный документ, содержащий полные сведения о конкретном объекте недвижимости и подтверждающий право собственности на него.

На 1 октября 2022 года в Новосибирской области выдано более 1,7 млн выписок из ЕГРН, из них 95% – в электронном виде.

Выписка в виде электронного документа заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав и имеет такую же юридическую силу, как и бумажный документ.

Получить электронную выписку из ЕГРН можно быстро и не выходя из дома с помощью онлайн-[сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, в личном [кабинете](https://rosreestr.gov.ru/) на официальном сайте Росреестра и на [портале](https://www.gosuslugi.ru/) Госуслуг.

[**Онлайн-сервис**](https://spv.kadastr.ru/) **Федеральной кадастровой палаты**:

Для работы с сервисом необходима подтвержденная учетная запись на портале Госуслуг. В строке поиска нужно ввести адрес объекта недвижимости или кадастровый номер. Далее следует выбрать вид выписки: об основных характеристиках и зарегистрированных правах, об объекте недвижимости, о переходе прав, о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, а также кадастровый план территории.

После формирования заявки нужно перейти в корзину, оформить заказ и оплатить услугу онлайн. Преимуществом сервиса является скорость предоставления сведений: выписка в виде электронного документа будет доступна в течение нескольких минут.

[**Личный кабинет**](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestrs) **на официальном сайте Росреестра**:

Чтобы получить выписку в личном кабинете на сайте Росреестра, нужна подтвержденная учетная запись на портале Госуслуг. Чтобы зайти в личный кабинет, нужно кликнуть «Войти» на главной странице сайта, в разделе «Услуги и сервисы» выбрать «Предоставление сведений из ЕГРН». После чего следует выбрать вид предоставляемых сведений (выписка, копия документа), заполнить форму запроса, выбрать объект и необходимый вид выписки.

В личном кабинете на сайте Росреестра можно запросить сведения ограниченного доступа, доступные только для правообладателя: выписка о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, а также выписка о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

Сформированная заявка направляется на проверку, после которой, если заявка заполнена корректно, статус исполнения услуги меняется на «Ожидает оплаты». После оплаты документ поступает на указанный при заполнении заявки электронный адрес.

[**Портал**](https://www.gosuslugi.ru/) **Госуслуг:**

На портале Госуслуг можно получить различные виды выписок из ЕГРН, а также копии документов.

В разделе «Справки/Выписки» следует выбрать «Выписки из ЕГРН». После чего можно ознакомиться с доступными на портале видами выписок, содержащимися в них сведениями, а также узнать стоимость документов и тип заявителей, который может запросить ту или иную выписку (сведения ограниченного доступа может запросить только правообладатель).

Для получения выписки нужно проверить корректность персональных и контактных данных в форме запроса, выбрать интересующий объект недвижимости по адресу или кадастровому номеру. После направления запроса в личный кабинет придет счет для оплаты, после которой заявитель получит запрашиваемый документ в электронном виде.

Обращаем внимание, распечатанный электронный документ не имеет юридической силы. Для получения выписки из ЕГРН в виде бумажного документа подавать запрос следует в офисах [центра](https://www.mfc-nso.ru) «Мои Документы» (МФЦ).

С вопросами, связанными с получением сведений ЕГРН, следует обращаться в ВЦТО Росреестра: **8-800-100-34-34**, а также по многоканальному телефону региональной Кадастровой палаты: **8(383)349-95-69.**

**Новые законодательные инициативы предложил Росреестр**

Росреестр представил для публичного обсуждения два законопроекта: о регулировании использования земель, в том числе оформления объектов, на них построенных. Законодательные инициативы направлены на защиту имущественных интересов граждан, правомерное и эффективное использование земельных участков.

Инициативы направлены на осуществление государственной регистрации права собственности на построенные жилые дома. Законопроект сохраняет ранее предусмотренную в Градостроительном кодексе Российской Федерации обязанность застройщика в течение десяти лет завершить строительство жилого дома, но при этом и зарегистрировать права на него.

«*Большинство граждан регистрируют свои права на построенные жилые дома, понимая ответственность и возможность защиты государством их зарегистрированных прав,* - говорит заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**. – *В случае внесения в реестр недвижимости записи о праве собственности дом можно не только продать или подарить, передать по наследству или в аренду, оформить залог, но и бесплатно газифицировать участок или избежать споров с соседями*».

Вместе с тем, по данным новосибирского Росреестра, в регионе в отношении 58 тысяч жилых домов в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует информация о правообладателях, это 19% от общего количества учтенных жилых домов. При отсутствии зарегистрированных прав граждане не смогут распорядиться своим имуществом в случае необходимости, не смогут претендовать на некоторые государственные выплаты, к примеру, в связи с уничтожением дома в результате пожара или наводнения.

*«Считаем необходимым поддержать проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий совершенствование механизма оформления прав граждан на индивидуальные жилые дома, строительство которых завершено, но не зарегистрировано право собственности на них. Проблема наличия неоформленных прав на такие объекты негативным образом отражается непосредственно на их правообладателях, поскольку не позволяет в полной мере реализовывать предусмотренные действующим законодательством права, в том числе по распоряжению недвижимым имуществом. Со стороны государства, отсутствие достоверной информации о наличии возведенных объектов недвижимого имущества, не позволяет надлежащим образом вести учет жилого фонда. Меры, предусмотренные законопроектом, позволят стимулировать граждан на оформление прав на возведенные жилые объекты»*, - пояснил заместитель руководителя департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области **Павел Комаров**.

Предлагается также закрепить обязанность собственников земельных участков использовать построенные на участках объекты в строгом соответствии с установленным для данных участков целевым назначением и видом разрешенного использования. Данный вопрос в настоящее время не урегулирован.

Отсутствие единой практики применения норм российского законодательства, связанного с необходимостью установления, осуществляется ли освоение земельных участков, законопроектом предлагается дать соответствующее определение понятия «освоение земельного участка» и описать мероприятия, которые к нему относятся. Также предлагается наделить Правительство Российской Федерации полномочиями по установлению признаков неиспользования земельных участков. В настоящее время такие признаки утверждены только в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

*«Предлагаемые изменения способствуют защите имущественных интересов граждан и страхуют землепользователей от необоснованных решений в части оценки осуществления освоения земельного участка. Сейчас фактически собственник земельного участка не защищен от предъявления к нему претензий со стороны контрольно-надзорных органов по вопросу использования земельного участка не по назначению или неиспользования в принципе. Законопроект дает гражданину время на освоение земельного участка и устанавливает соответствующие сроки, только после истечения которых контрольно-надзорные органы могут заниматься вопросами привлечения к ответственности землепользователя. Предлагаемые нормы по регистрации построенных объектов капитального строительства дают возможность органам государственной власти и органам местного самоуправления обладать достоверной градостроительной информацией о строительстве, вести учет построенных жилых домов»,*- отметил статс-секретарь - заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**.

Также предлагается для удобства граждан и возможности заказать работы по описанию объектов недвижимости у кадастрового инженера «под ключ» расширить перечень случаев, в которых кадастровый инженер вправе обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета от имени правообладателя объекта недвижимости без доверенности, что позволит сэкономить не только время граждан, но и деньги.

Кроме того, проектом предлагается установить возможность заверения электронного договора подряда на выполнение кадастровых работ кадастровым инженером своей электронной подписью, если такой договор подряда был составлен на бумажном носителе. Это позволит кадастровому инженеру оказать услугу полностью в электронном виде.

«*Оформление земельного участка и дома, на нем расположенного, не обходится без работы кадастрового инженера, который в настоящее время все чаще использует цифровые возможности для быстрого и качественного оказания услуг населению. Дополнительные возможности, указанные в законопроекте, позволят сократить количество операций, исключат лишние походы граждан в офисы приема – выдачи документов и иные инстанции, сделают более эффективным взаимодействие кадастровых инженеров с регистрирующим органом, что в свою очередь приведет к повышению качества подготовки документов, к исключению решений о приостановлении. К сожалению, не все владельцы недвижимости оценивают важность постановки на государственный кадастровый учет своих объектов, четкого определения границ земельных участков и местоположения зданий – отсутствие информации в реестре недвижимости приводит к искажению сведений об объектах, что может стать предметом судебных споров с соседями. Важным также является вопрос газификации – это и развитие территорий, и улучшение условий жизни граждан, но без оформления недвижимости процесс газификации запустить невозможно»,* - сообщила **Светлана Волкова**, член Общественного совета при Управлении, кадастровый инженер ООО «Гильдия Сибири», директор обособленного подразделения Западно-Сибирского филиала Ассоциации Саморегулируемой организации «ПрофЦКИ», заместитель генерального директора ООО «Многофункциональный Центр Кадастровых Инженеров».

Законопроект направлен и на дальнейшее развитие электронных услуг Росреестра, популярность которых растет из года в год. Так, сегодня свыше 40% новосибирцев используют электронный способ подачи документов. Данная услуга популярна, прежде всего, среди профессиональных участников рынка недвижимости – кредитные организации и компании-застройщики, на их долю приходится более 70% всех электронных обращений. Законопроект вносит обязанность для юридических лиц представлять заявления о регистрации прав исключительно в электронном виде.

«*Для развития в Новосибирской области электронных услуг Росреестра Управлением инициировано несколько проектов, которые успешно реализуются на протяжении уже нескольких лет с участием и органов власти, и профсообщества, их результаты были отмечены как одни из лучших в стране. В результате сократились сроки предоставления услуг: практически все решения о регистрации принимаются за три дня, электронная ипотека регистрируется за один день, удалось повысить качество подготовки документов – доля решений о приостановлении составляет менее 1% всех обращений. Предлагаемые новеллы, разработанные в рамках реализации государственной программы по созданию Национальной системы пространственных данных, это очередной шаг развития института государственной регистрации недвижимости, целью которого является создание полного и точного реестра недвижимости, как следствие, высокое качество оказания услуг, защита прав и интересов собственников недвижимости, эффективное управление имуществом, развитие инвестиционного потенциала региона,* - отметила руководитель регионального Росреестра **Светлана Рягузова**.

**Новые правила оформления недвижимости**

**в долевую собственность**

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения жилищного и семейного законодательства, в соответствии с которыми становится недопустимым отчуждение или выделение доли в жилом помещении, площадь которой менее 6 квадратных метров, определяемой пропорционально размеру доли каждого из собственников.

Это правило распространяется на все жилые помещения, то есть не только квартиры, но также комнаты, жилые дома, части домов и квартир.

Продажа, дарение и любая другая сделка, в результате которой образуется доля в праве на жилое помещение меньше 6 квадратных метров, являются ничтожными. В случае поступления в орган регистрации прав документов, на основании которых возникают такие доли, государственная регистрация будет приостановлена, а впоследствии в ней будет отказано на основаниях, предусмотренных действующим законодательством.

В новом порядке все же предусмотрен ряд исключений.

Так, ограничения не коснутся ситуаций, когда право на долю в помещении возникает в силу закона, например, при наследовании или в порядке приватизации, когда из-за большого количества сособственников таких помещений, каждому из них определяется доля, меньшая, чем предусмотрено новыми правилами.

Еще одним исключением является оформление в долевую собственность жилья, приобретенного или построенного с использованием средств материнского капитала. Поскольку законодательство обязывает выделить доли в такой квартире всем членам семьи, правила об ограничении размера доли здесь также неприменимы.

Обращаем внимание, что новые нормы распространяются только на сделки, совершенные после вступления в силу указанных изменений, устанавливающих минимально возможные границы дробления долей в праве собственности на жилье.

Отметим, что основная цель данных нововведений – ввести ограничения на выделение в жилых помещениях долей меньше, чем пригодно для вселения и проживания одного человека. Так как дробление помещений приводит, во-первых, к нарушению жилищных прав проживающих, а во-вторых, усложняет участие такой жилплощади в гражданском обороте.

**В новосибирском Росреестре рассказали, как снизить процентную ставку по ипотеке**

При оформлении права на недвижимость участники сделки зачастую отправляют все необходимые документы в Росреестр в электронном виде. Практически любые виды сделок можно зарегистрировать онлайн.

Подать документы в электронном виде на регистрацию можно самостоятельно на сайте Росреестра или с помощью посредника. Посредником может быть нотариус, представитель агентства недвижимости, застройщика или кредитной организации.

Одно из главных преимуществ электронной регистрации – удобство. Участникам сделки не нужно ехать в офисы приема документов дважды: чтобы подать заявление и забрать готовые документы. При желании заполнить заявление можно даже из дома. А если вы регистрируете переход прав через посредника, за один визит в его офис сможете подписать договор, решить вопрос с оплатой и сразу отправить документы в Росреестр.

«*Электронная регистрация – это выгодно. Так, некоторые банки снижают ипотечную ставку, если покупатель решает оформить сделку онлайн. При этом, можно сэкономить время и деньги – при электронной подаче документов госпошлина для граждан уменьшается на 30%, а срок регистрации сокращается до 1 дня*», – сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**.

Жители региона все чаще выбирают онлайн формат сделок с недвижимостью. Сегодня 40% новосибирцев подают заявления о государственной регистрации недвижимости в электронном виде.

**Почему важно уточнять границы земельных участков**

Если у вас есть земельный участок, который поставлен на кадастровый учет, но при этом не имеет точных границ, площади и конфигурации, вы вправе провести межевание. Для собственников земельных участков проведение такой процедуры дает ряд преимуществ.

Во-первых, это защита от споров с соседями по границам земельного участка - при межевании четко определяется место, где можно устанавливать ограждения.

Во-вторых, это исправление возможных ошибок, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Например, если в сведениях ЕГРН указана площадь больше, чем по факту использует собственник, это может стать причиной неверного определения кадастровой стоимости и, как следствие, неверного расчета земельного налога.

С 2021 года реализуется Программа социальной газификации, и если участок поставлен на кадастровый учет, а его границы четко установлены, собственник может подать заявку и бесплатно провести газ до границ своего земельного участка.

Узнать установлены ли границы земельного участка можно из выписки ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. При отсутствии межевания в выписке будет особая отметка - «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Информацию также можно узнать с помощью [сервиса](https://pkk.rosreestr.ru/) «Публичная кадастровая карта». Если границы не установлены, то план участка на карте отсутствует, а в таблице с параметрами будет запись - «без координат границ». Если же границы установлены, то в графе «площадь» будет отображено - «площадь уточненная».

Процедуру межевания может проводить только кадастровый инженер. На официальном сайте Росреестра есть [сервис](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestrs), который поможет выбрать кадастрового инженера для проведения процедуры межевания земельного участка.

**Жители Новосибирской области могут бесплатно провести газ к своему участку**

Программа социальной газификации создана по поручению Президента Российской Федерации Владимира Путина в 2021 году.

Цель программы – бесплатное подключение к газовым сетям частных домов, которые расположены в населенных пунктах, где уже есть газ, – поэтому ее также называют программой догазификации.

Для участия в программе нужно соблюдать следующие требования:

- населенный пункт должен быть газифицирован. То есть по поселку уже идет труба газопровода;

- у гражданина в собственности находится дом блокированной застройки, таунхаус или частный дом;

- право собственности зарегистрировано и на дом и на землю;

- газ используется для бытовых нужд.

Если у собственника не зарегистрировано право в Едином государственном реестре недвижимости, то для участия в программе ему необходимо поставить объект на кадастровый учет и зарегистрировать права на него, и уже после этого подать заявку на проведение газовой трубы.

В целях проведения работ по газификации Управлением Росреестра по Новосибирской области с начала года оформлено 164 линейных объекта недвижимости в регионе.

**У лицензий на осуществление геодезической**

**и картографической деятельности изменились номера**

Присвоение лицензиям новых номеров связано с ведением Единого реестра учета лицензий (ЕРУЛ), который создан в целях информационного обеспечения осуществления лицензирования, систематизации, учета, обмена сведениями в рамках лицензирования, присвоения уникальных номеров лицензиям в едином формате.

Номер лицензии в ЕРУЛ присваивается в формате

Лxxx–xxxxx–xx/xxxxxxxx и состоит из следующих частей:

Л – означает лицензирование;

хxx – код лицензируемого вида деятельности;

ххххх – код лицензирующего органа;

хх – код региона по месту принятия решения о предоставлении лицензии;

хххххххх – порядковый номер предоставленной лицензии.

С новыми номерами лицензий можно ознакомиться на региональной странице Новосибирского Росреестра на официальном [сайте](https://rosreestr.gov.ru) Росреестра в разделе «Открытая служба» - «Статистика и Аналитика» - «Федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии» - «Реестр лицензий на осуществление геодезической и картографической деятельности на территории Новосибирской области по состоянию на 01.10.2022».

Для получения выписки из реестра лицензий используется ссылка на форму заявления на портале государственных услуг, размещенная на официальном сайте Росреестра в разделе «Деятельность» - «Геодезия и картография» - «Лицензирование геодезической и картографической деятельности» - «В электронном виде» - «Предоставление сведений о конкретной лицензии».

**Час Росреестра - в МФЦ:**

**специалисты Росреестра отвечают на вопросы заявителей**

13 октября 2022 года, с 10.00 до 11.00, Росреестром совместно с МФЦ будут проведены бесплатные консультации: «Час Росреестра – в МФЦ»:

г.Новосибирск, МФЦ «Зыряновский», ул. Зыряновская, д.63

р.п. Кольцово, МФЦ р.п. Кольцово, Никольский проспект, д. 1

г. Татарск, МФЦ Татарского района, ул. Ленина, д. 80

г. Карасук, МФЦ Карасукского района, ул. Октябрьская, д. 65 а

г. Болотное, МФЦ Болотнинского района, ул. Максима Горького, д. 33

г. Каргат, МФЦ Каргатского района, ул. Советская, д. 130 з

с. Кочки, МФЦ Кочковского района, ул. Советская, д. 22

«Час Росреестра в МФЦ» - консультации специалистов новосибирского Росреестра, которые проводятся каждый четверг, с 10.00 до 11.00 в филиалах МФЦ. [График](https://vk.com/s/v1/doc/QLxOtWmlEL8ZjQXJzqdhKcxRbQ3trxSMtQ0F9eWG_Im0Wpjj4fs) консультаций.

**Что обязательно нужно проверить перед покупкой земельного участка**

По данным Управления Росреестра по Новосибирской области, в регионе установлено порядка 50 тысяч зон с особыми условиями использования территорий. Это значит, что в отношении земельных участков, которые входят в указанные зоны, введен особый режим использования, ограничивающий или вовсе запрещающий те или иные виды деятельности, в том числе строительство.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются по различным причинам, связанным с обеспечением жизнедеятельности населения, охраной жизни и здоровья – проложены теплотрассы, линии электропередач, водо- и газопроводы, установлены зоны затопления и подтопления и другое.

«*Важно понимать, что можно делать на земельном участке, входящем в ту или иную зону*, *а что нет* - говорит заместитель руководителя новосибирского Росреестра **Наталья Ивчатова**. - *На земельный участок, частично или полностью расположенный в границах одной из таких зон, накладываются определенные ограничения, вводится особый режим его использования*».

Так, перед строительством объекта недвижимости необходимо проверить, не входит ли земельный участок либо его часть в зону с особыми условиями использования. Перед началом строительства на участке, находящегося, например, в зоне объектов электроэнергетики, необходимо, прежде всего, получить письменноесогласование на возведение объекта, в этом конкретном случае необходимо обратиться в Акционерное общество «Региональные электрические сети».

Указанный документ также потребуется представить и при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на построенный объект.

Для каждого вида зон, а их земельным законодательством установлено 28 видов, существует конкретный орган или организация для получения согласований.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова**: «*Важно знать, что при продаже земельного участка в договоре купли-продажи в обязательном порядке необходимо указать, что участок входит в зону с особыми условиями использования территорий*».

Где можно узнать – входит ли земельный участок в зону с особыми условиями использования территорий?

Информацию можно получить:

- на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru/](https://rosreestr.gov.ru/) в разделе «Открытая службы // Статистика и аналитика» (обязательно выбрать регион «Новосибирская область»);

- заказать выписку из ЕГРН: на сайте Росреестра или на портале Госуслуг или в офисах МФЦ;

- бесплатно через сервис Росреестра «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме онлайн» на официальном сайте Росреестра [rosreestr.gov.ru/](https://rosreestr.gov.ru/);

- на Публичной кадастровой карте pkk.rosreestr.ru.

Для этого достаточно найти на карте интересующий земельный участок - ввести кадастровый номер в панели «Поиск» или найти визуально. В меню, в левом верхнем углу, выбрать инструмент «Слои» и сделать активным слой «Зона с особыми условиями использования территорий». На карте зеленым цветом отобразятся зоны с особыми условиями использования территорий, учтенные в ЕГРН.

Управление Росреестра по Новосибирской области призывает владельцев земельных участков соблюдать ограничения использования земельных участков, введенные, прежде всего, в целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, сохранности объектов культурного наследия и охраны окружающей среды.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Редакционный совет:  Менская М.Г.  Чупина Е.А.  Копенкина О.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 |