**Бесплатно**

**Газета официальных документов администрации и**

**№ 79** от 22 ноября 2022 г **Совета депутатов Пятилетского сельсовета Черепановского района**

***Управление Росреестра и филиал***

***Федеральной кадастровой палаты***

***по Новосибирской области информирует***

**Как получить забытые в МФЦ документы,**

**рассказали в региональной Кадастровой палате**

Эксперты Кадастровой палаты по Новосибирской области провели горячую линию по вопросам получения невостребованных документов и ответили на поступившие вопросы граждан.

**Как можно получить документы, вовремя не полученные в МФЦ?**

Готовые к выдаче документы по результатам осуществления учетно-регистрационных процедур могут находиться в офисах МФЦ 45 календарных дней. Если в течение этого периода их не забрали, документы передаются на бессрочное хранение в архив Кадастровой палаты.

Получить документы из архива Кадастровой палаты можно по предварительной записи по телефону: **8 (383) 349-95-79** (в рабочие дни с 08:00 до 12:00). Забрать документы нужно в назначенное время по адресу: г. Новосибирск, ул. Дачная, 60.

**Какие еще есть способы получить невостребованные документы?**

При отсутствии возможности личного посещения офиса Кадастровой палаты жители региона могут воспользоваться курьерской доставкой невостребованных документов.

Услуга является платной. Бесплатно услуга оказывается ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп, детям-инвалидам, инвалидам с детства I группы (в отношении объектов недвижимости, правообладателями которых являются указанные лица). Услуга оказывается на территории г. Новосибирска, кроме Советского и Первомайского районов, а также микрорайона Пашино Калининского района.

Заказать курьерскую доставку невостребованных документов и получить необходимую информацию о порядке оказания услуги можно по телефонам**: 8 (383) 349-95-79; 8 (383) 349-95-69, доб. 7,** а также по электронной почте: vpd@54.kadastr.ru.

**Какие документы необходимо предъявить для получения невостребованных документов?**

Чтобы забрать невостребованные документы, заявителю необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность, в случае обращения законного представителя – нотариально удостоверенную доверенность. **8 (383) 349-95-79; 8 (383) 349-95-69, доб. 7,** а также по электронной почте: [vpd@54.kadastr.ru](mailto:vpd@54.kadastr.ru).

**В региональном Росреестре рассказали о минимальном размере долей при покупке жилья**

С 1 сентября 2022 года законодательством установлен запрет на совершение сделок с жилыми помещениями, если в результате такого приобретения в собственности гражданина окажется доля, которая составляет менее 6 кв. м.

На практике у граждан часто возникает вопрос, как проверить размер доли при приобретении жилого помещения несколькими собственниками, чтобы не попасть в ситуацию с покупкой «микродолей», ведь такая сделка, заключенная с нарушением указанного правила, является ничтожной.

Рассмотрим наглядно два примера, для этого нужно умножить площадь жилого помещения на размер приобретаемой доли:

1) два гражданина хотят приобрести квартиру площадью 30 кв. м, один вкладывает в покупку денежные средства в размере, составляющем 1/10 доли, а второй 9/10 долей. Покупатели хотят оформить квартиру в долях, равных вложенным денежным средствам. При расчете 30\*1/10 = 3 кв. м получается, что на долю одного из них приходится менее 6 кв. м, такая сделка ничтожна.

2) семья из шести человек покупает квартиру площадью 35,5 кв. м в общую долевую собственность, в равных долях. При расчете 35,5\*1/6=5,9 кв. м получается, что на долю каждого из сособственников приходится менее 6 кв. м, такая сделка тоже будет являться ничтожной.

Как пояснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова,** запрет на сделки с долями менее 6 кв. м в жилых помещениях не распространяется на приватизацию, наследование и на сделки с определением долей по материнскому (семейному) капиталу.

Данный порядок распространяется на сделки об отчуждении жилого помещения, заключенные только после 1 сентября 2022 года. Нововведения направлены на борьбу с «резиновыми» квартирами и защиту граждан от «черных риелторов» и мошеннических сделок.

**В новосибирском Росреестре перечислили способы защиты недвижимости от мошеннических действий**

В сфере оборота недвижимости мошенники придумывают различные уловки, чтобы завладеть чужой собственностью. Чтобы уберечь свою недвижимость, владельцам нужно знать основные методы защиты и своевременно их применять.

**Заявление о невозможности проведения сделок без личного участия**

Каждый собственник может бесплатно подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут совершаться только при его личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости вносится соответствующая запись, и в случае обращения третьих лиц по доверенности в совершении сделки будет отказано.

Исключение составляют вступившие в силу решения суда, в которых обжалован сам запрет, а также требования судебных приставов-исполнителей.

Заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия его собственника можно подать в личном кабинете на сайте Росреестра, а также в любом офисе центра «Мои Документы».

**Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости.**

Правообладатель может заказать справку о лицах, которые запрашивали информацию в отношении принадлежащего ему объекта, и в случае каких-либо подозрений предпринять меры.

Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, выдается в таком же порядке, как и другие сведения ЕГРН ограниченного доступа. В Новосибирской области по состоянию на 1 ноября 2022 года выдано порядка 150 таких справок, при этом 84% документов – в электронном виде.

Справка содержит информацию в зависимости от лица, которое осуществляло запрос: о физическом лице (ФИО, дату выдачи и исходящий номер выписки); о юридическом лице, органе местного самоуправления, органе власти (полное наименование, ИНН); о должностном лице органа власти, органа местного самоуправления (ФИО, полное наименование должности, наименование органа).

**Контактные данные в ЕГРН**

Региональный Росреестр рекомендует собственникам внести или актуализировать свои контактные данные в ЕГРН. При наличии контактной информации в ЕГРН правообладатель может получать извещения о проведении юридически значимых действий с его недвижимостью, например, о наложении ареста или поступлении документов на регистрацию.

Уведомить владельца недвижимости о попытках проведения дистанционных сделок с его имуществом без наличия в ЕГРН актуальных контактных данных невозможно. Обращаем внимание, контактная информация о правообладателях недвижимости является конфиденциальной и не предоставляется по запросу третьих лиц.

**Запрет на использование сайтов-двойников Росреестра**

Поддельные страницы зачастую имеют схожие с официальными сайтами символику и оформление, а также активно предлагают онлайн-услуги по предоставлению сведений из ЕГРН. Сайты с припиской online, удвоенными согласными и прочими путающими пользователей элементами не имеют никакого отношения к официальному предоставлению сведений из реестра недвижимости, а также к государственным услугам по кадастровому учету и регистрации прав.

Использование сайтов-двойников для оказания государственных услуг является незаконным. Владельцы таких сайтов предлагают фальшивые услуги под видом государственных, увеличивая их стоимость, а иногда и вовсе требуя плату за сведения, которые находятся в открытом доступе на официальных порталах.

Обращаем внимание на официальные сайты, на которых можно получить достоверную и актуальную информацию из ЕГРН, а также другие государственные услуги Росреестра:

Росреестр <https://rosreestr.gov.ru>

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

Портал Госуслуг <https://www.gosuslugi.ru>

**В Новосибирской области беспилотники обеспечивают реестр недвижимости полными и точными сведениями**

Управление Росреестра по Новосибирской области продолжает реализацию проекта по использованию беспилотных летательных аппаратов на территории региона. В октябре 2022 года с помощью воздушного судна было обследовано 1250 земельных участков над территорией рабочего поселка Сузун Новосибирской области. Общая площадь обследованных территорий составила 465 гектаров.

Снимки высокого разрешения, сделанные с помощью беспилотника, позволяют проверять корректность данных о земельных участках в Едином государственном реестре недвижимости и при необходимости вносить исправления. Как поясняет заместитель руководителя новосибирского Росреестра **Иван Пархоменко**, с помощью беспилотника ведомство также реализует функции по соблюдению земельного законодательства. В частности, выявляет самовольное занятие земель и контролирует использование земельных участков по назначению.

Управление Росреестра сообщает, что использование беспилотного летательного аппарата в зимний период ограничено, поэтому реализация проекта в полной мере будет продолжена весной 2023 года при установлении соответствующих погодных условий.

**Региональный Росреестр напоминает гражданам о важности внесения в реестр недвижимости контактных данных**

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о контактных данных правообладателя не является обязательным и осуществляется по желанию.

Наличие в ЕГРН актуальных сведений о контактах правообладателя имеет важные преимущества: владелец недвижимости сможет оперативно получать информацию об исправлении ошибки в записях ЕГРН, о наложении ареста или запрета в отношении объекта недвижимости, о статусе рассмотрения запроса.

Если документы на оформление недвижимости были представлены заявителем в электронном виде, Росреестр уведомит заявителя по адресу электронной почты об их поступлении и направит все документы по результатам оказания государственной услуги.

При наличии контактных данных собственника в реестре недвижимости усиливается защита от мошеннических действий. Правообладатель всегда будет уведомлен о принятых документах, в том числе если документы на оформление недвижимости будут поданы без ведома собственника. В таком случае можно будет обратиться в Росреестр для незамедлительного прекращения сделки.

Уведомить правообладателя о попытках проведения каких-либо действий с его объектом недвижимости без наличия актуальных контактных данных в ЕГРН невозможно. Контактные данные могут включать в себя информацию о номере телефона, почтовом адресе и адресе электронной почты.

Чтобы внести или актуализировать контактные данные в ЕГРН, собственникам необходимо подать заявление в любом офисе центра «Мои Документы» ([МФЦ](https://www.mfc-nso.ru)) или в личном кабинете на официальном сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/). Контактные данные появятся в ЕГРН в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

**Региональная кадастровая палата проведет горячую линию о получении невостребованных документов**

Прием документов для проведения кадастрового учета и регистрации прав, а также выдачу подтверждающих документов по итогам оказания услуг осуществляют центры «[Мои Документы](https://www.mfc-nso.ru)» (МФЦ). Готовые документы хранятся в офисах МФЦ на протяжении 45 дней. Если заявители вовремя их не забрали, документы передаются в архив [Кадастровой палаты](https://kadastr.ru/).

Чаще всего заявители забывают забрать в МФЦ договоры купли-продажи и дарения, закладные, акты передачи, согласия и платежные документы – экземпляры продавцов недвижимости. Невостребованные документы могут понадобиться гражданам в срочном порядке, например, для оформления кредита или продажи собственности.

Вопросы о порядке получения невостребованных документов из архива Кадастровой палаты жители региона смогут задать в среду **9 ноября** в рамках телефонного консультирования. Заместитель начальника межрайонного отдела Кадастровой палаты по Новосибирской области Марина Кабанова проведет горячую линию **с** **10:00 до 12:00** по телефону: **8 (383) 349-95-69, доб. 2146**.

**Программа социальной газификации продлена**

Президент России Владимир Путин поручил продлить программу социальной газификации за горизонт 2022 года. Об этом говорится в списке поручений президента, опубликованном на сайте Кремля. Также в документе содержатся поручения о подключении к газовой инфраструктуре социальных и образовательных учреждений, поддержке льготных категорий граждан и другие.

Президент рекомендовал руководителям регионов обеспечить инвалидам и ветеранам войн, многодетным семьям и малоимущим гражданам предоставление субсидий на покупку газового оборудования и проведение работ внутри границ их земельных участков в размере не менее 100 тысяч рублей.

17 октября 2022 года Правительством Новосибирской области приняты изменения в региональную программу газификации. Теперь в регионе вдвое увеличено количество населенных пунктов для газификации – в четыре района области газ придет впервые.

Как отметил министр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области Денис Архипов, в июне в рамках Петербургского международного экономического форума между Правительством Новосибирской области и ПАО «Газпром» подписано дополнение к Программе ПАО «Газпром» по развитию газоснабжения и газификации региона. В рамках дополнения планируется газификация нового направления Чистоозерный – Купинский – Баганский – Карасукский районы, а также отдельных населенных пунктов. Объем финансирования мероприятий составляет 23,5 миллиарда рублей. Это решение позволило вдвое увеличить число населённых пунктов в программе газификации Новосибирской области (плюс к программе – 33 населённых пункта, 31307 домовладений).

*«В целях проведения работ по газификации Управлением Росреестра по Новосибирской области с начала года оформлено 218 линейных объектов недвижимости, обеспечивающих газоснабжение на территории региона»,* ¬ сообщила руководитель новосибирского Росреестра **Светлана Рягузова.**

Напомним, что программа социальной газификации создана по поручению Президента в 2021 году. 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. Подать документы для оформления недвижимости жители региона могут любым удобным для него способом: в офисах Многофункционального центра, а также в электронном виде на сайте Росреестра.

**Почти 30 тысяч объектов недвижимости Новосибирской области внесены в реестр недвижимости с начала года**

По данным Управления Росреестра по Новосибирской области, в Едином государственном реестре недвижимости содержится более 2,9 миллионов объектов недвижимости – земельные участки, здания, сооружения, единые недвижимые комплексы, жилые дома и помещения.

За девять месяцев 2022 года в реестр недвижимости внесено 28,7 тысяч объектов. «*Это не только новые, построенные объекты недвижимости*, - говорит **Наталья Ивчатова**, заместитель руководителя регионального Росреестра, - *но и так называемые ранее учтенные дома. Сегодня законодательство предоставляет гражданам ряд возможностей бесплатно оформить свои права на недвижимость, когда-то давно построенную или полученную в советский и ранний постсоветский периоды».*

Регистрация права собственности прежде всего направлена на защиту прав и имущественных интересов собственников, в том числе от мошеннических действий. Без регистрации права невозможно будет распорядиться своим имуществом: ни продать, ни подарить, ни сдать в аренду, ни заложить.

Отсутствие зарегистрированных прав может также стать препятствием для включения в те или иные государственные программы. Так, например, для включения в программу бесплатной догазификации, которая активно реализуется в регионе, необходимо, чтобы и земельный участок, и расположенный на нем дом были поставлены на кадастровый учет, а права на них были зарегистрированы.

**Почему необходимо регистрировать право на дом**

После покупки или строительства дома некоторые владельцы недвижимости не спешат зарегистрировать свои права в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Важно понимать, что государственное признание прав владельца на недвижимое имущество подтверждается внесением в ЕГРН регистрационной записи о праве и возникает с момента внесения данной записи.

*«Регистрация в Росреестре - это единственное доказательство существования того или иного права на недвижимость,* сообщила заместитель руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области **Наталья Ивчатова.** *– Только после регистрации права владелец объекта становится его законным правообладателем и может без ограничений владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью».*

Без регистрации своих прав невозможно продать, подарить, заложить или иным образом распорядиться недвижимым имуществом. Например, получить в наследство дом, права на который не зарегистрированы, возможно только в судебном прядке, а это требует значительных временных и материальных затрат.

Откладывая регистрацию прав на дом, или вовсе отказываясь от процедуры, собственник лишается возможности подключиться к коммунальным сетям тепло-водо-газо-электроснабжения. Невозможным становится получение страховых и компенсационных выплат в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд или гибели недвижимости при пожаре, наводнении и иных стихийных бедствиях.

Главным риском при отсутствии регистрации прав на дом является то, что такой объект привлекает внимание мошенников. Это является потенциальной угрозой для собственника потерять построенную недвижимость.

Оформить документы просто. Регистрация права на дом занимает максимум 5 рабочих дней - при предоставлении документов в МФЦ, 1 рабочей день – при направлении документов в электронном виде.

Представить документы можно в любом офисе МФЦ, не зависимо от места нахождения недвижимости, а также через [Госуслуги](https://www.gosuslugi.ru/) (при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи).

Государственная пошлина на вновь построенный дом составляет 350 рублей, на приобретенный по договору купли-продажи, дарения, иной сделке – 2000 рублей.

**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.

**Новосибирский Росреестр рассказал о возможных препятствиях проведения сделок с недвижимостью**

Провести сделку с недвижимостью без препятствий не получится, если на объект недвижимости наложено обременение или ограничение. Особое внимание на наличие таких сведений следует обращать покупателям, решившим приобрести недвижимость, поскольку данная сделка влечет определенные риски.

Ограничения и большинство видов обременений подлежат обязательной государственной регистрации в Росреестре, поэтому узнать о них можно, запросив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Рассмотрим самые популярные виды обременений и ограничений прав на недвижимость:

1. **Ипотека.** Третьим лицом здесь выступает кредитная организация, чаще всего банк, перед которой собственник имеет обязанность полностью выплатить долг. Банк, в свою очередь, имеет право реализовать квартиру, если долг не выплачен, с целью возмещения своих убытков. При наличии обременения в виде ипотеки объект недвижимости можно продать, но потребуется обязательное письменное согласие от банка. Новый собственник становится на место предыдущего и исполняет все обязанности по ипотеке. Как только ипотечные обязательства выполнены, запись об ипотеке гасится на основании закладной или соглашения между залогодателем и залогодержателем.

2. **Аренда.** Данный вид обременения подразумевает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество за плату для временного пользования. Обременение в виде аренды регистрируется в Росреестре, если договор аренды заключается на срок более одного года. Продать объект, находящийся в аренде, может только его владелец. Свои права и обязанности в случае продажи арендодатель передает покупателю при условии, что это не запрещено действующим законодательством или самим договором.

3. **Арест.** Вид ограничения, при котором нельзя распоряжаться недвижимым имуществом: продавать, сдавать в аренду, дарить. Арест может быть наложен из-за судебных тяжб, имущественных споров, неоплаченных штрафов ГИБДД, задолженностей за жилищно-коммунальные услуги, неуплату налогов или алиментов и т.д.

Для снятия ареста с объекта недвижимости нужно определить орган, наложивший обременение (это может быть суд, судебные приставы, налоговая служба). Далее необходимо устранить причины наложенных ограничений и обратиться в соответствующий орган для снятия ареста и направления информации в Росреестр, после чего запись об аресте в ЕГРН будет погашена в течение трех рабочих дней.

Владелец недвижимости может обратиться в Росреестр для снятия ареста самостоятельно, приложив копию документа об отмене обеспечительных мер (например, решение суда или постановление судебных приставов).

Получить выписку из ЕГРН чтобы узнать о наличии обременения можно в офисе [центра](https://www.mfc-nso.ru) «Мои Документы», с помощью онлайн-[сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, в личном [кабинете](https://rosreestr.gov.ru/) на официальном сайте Росреестра, на [портале](https://www.gosuslugi.ru/) Госуслуг, в рамках [выездного обслуживания](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) региональной Кадастровой палаты.

**Час Росреестра - в МФЦ:**

**специалисты Росреестра отвечают на вопросы заявителей**

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

г. Новосибирск, МФЦ Площадь Труда, д. 1, МФЦ «Советский», ул. Арбузова, д. 6 (Академгородок, микрорайон «Щ»), МФЦ «Железнодорожный», ул.1905 года, д.83

г. Куйбышев, МФЦ Куйбышевского района, ул. К. Либкнехта, д. 1

с. Венгерово, МФЦ Венгеровского района, ул. Чапаева, д. 6

г. Черепаново, МФЦ Черепановского района, ул. Интернациональная, д. 5 Б.

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

Справочная МФЦ: 052, www.mfc-nso.ru

Справочная Росреестра: 8 800 100 34 34.

**Час Росреестра - в МФЦ:**

**специалисты Росреестра отвечают на вопросы заявителей**

10 ноября 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 |