



Кадастровая палата рекомендует внести контактные данные в ЕГРН для упрощения оформления «лишних метров»

Внесение контактных данных в ЕГРН упростит оформление «лишних метров».

В числе важнейших новаций, вступивших в силу 16 сентября поправок в ФЗ – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для геодезических и кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков.

Изменения в законы «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости» вступили в силу 16 сентября. Поправки упростили процедуру проведения комплексных кадастровых работ, заказчиком которых в Москве выступают органы власти столицы. Федеральный закон (150-ФЗ от 17 июня 2019 года) устанавливает порядок уточнения границ земельных участков, фактическая площадь которых не соответствует площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). **Эксперты Федеральной кадастровой палаты** отмечают, что согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

Вступившие в силу поправки позволяют кадастровым инженерам в установленном порядке получать сведения, необходимые для проведения процедуры согласования границ, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Это позволит в полной мере учитывать правовые интересы законных владельцев недвижимости – как при проведении

комплексных кадастровых работ, так и при индивидуальном межевании участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

Межевание может проводиться как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласовывает общие границы с соседями.

По решению кадастрового инженера согласование местоположения границ проводится на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке под расписку. Разница в том, что собрание необходимо организовывать с помощью предварительной рассылки извещений – на почтовые адреса или адреса электронной почты всех заинтересованных лиц. При этом поиском адресов должен заниматься кадастровый инженер, который до вступления в силу нового законодательства не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

«Несмотря на то, что процедура согласования местоположения границ является неотъемлемой частью межевания, а владельцы недвижимости вносят в госреестр контактную информацию для обратной связи в случаях, когда могут быть затронуты их права и законные интересы, кадастровые инженеры ранее не могли использовать эти данные в работе», – говорит замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова.

В случае если адрес найти так и не удавалось, кадастровый инженер публиковал извещение в средствах массовой информации, например, в местной газете. По закону извещения о проведении собрания должны быть вручены, направлены или опубликованы не позднее чем за тридцать дней до проведения собрания. Таким образом, не получивший извещение собственник в дальнейшем мог оказаться в весьма невыгодном положении: его интересы могли быть нарушены, а решать споры с соседями предстояло в суде.

Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. *«Добавить почтовый*

или электронный адрес в ЕГРН стоит каждому правообладателю», – говорит замглавы Кадастровой палаты Марина Семенова. Наличие контактов в ЕГРН предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ и действиях, косвенно связанных с его недвижимостью. Добавить свои контактные данные в сведения ЕГРН, чтобы всегда оставаться на связи, просто: достаточно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ.

Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. *«Процедура согласования общих границ имеет большое значение для всех заинтересованных лиц. Добавление адреса в сведения ЕГРН позволит владельцу смежного участка вовремя получить уведомление о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ», – говорит Марина Семенова.*

Напомним, ранее Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. *«Вступившие в силу поправки в законодательство РФ предоставили гражданам возможность узаконить излишки площадей фактически используемых земельных участков в рамках проведения комплексных кадастровых работ. Узаконить используемые «лишние» метры можно будет лишь в том случае, если участок используется в этих границах более 15 лет, на него нет посягательств со стороны соседей и претензий органов власти. Стоит отметить, что площадь такого «увеличения» в Москве должна составлять не более 10% от площади, указанной в ЕГРН», – добавил заместитель директора Кадастровой палаты по Москве Алексей Некрасов.*

Контакты для СМИ

Кадастровая палата по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru



Кадастровая палата разъяснила, какие данные о недвижимости не будут общедоступны в онлайн-режиме

Эксперты рассказали, в каких ситуациях потребуется информация из госреестра недвижимости для защиты своих прав.

Эксперты Федеральной кадастровой палаты в связи с поступающими вопросами о доступности информации о собственниках недвижимости в режиме онлайн рассказали, какие данные входят в группу общедоступных сведений, а какие относятся к группе ограниченного доступа, а также отметили, когда потребуется выписка из госреестра недвижимости.

С 2017 года выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единственный документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости. Кроме того, выписка – источник достоверной и объективной информации о недвижимости, сведения о которой содержатся в едином государственном реестре недвижимости.

Чаще всего выписки из реестра недвижимости используются для подтверждения права собственности при проведении сделок с недвижимостью, для определения налоговых обязательств владельца недвижимости, при открытии наследства, оспаривания сделок в судебном порядке, для использования объекта в качестве залога, при подготовке процедуры дарения или оформлении завещания и т.д. Иными словами, сведения из ЕГРН могут понадобиться в различных ситуациях, если они касаются объектов недвижимого имущества.

Закон предусматривает возможность получения общедоступной информации об объектах недвижимости по запросам любых лиц. Так, к общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также

сведения о переходе прав на объект недвижимости — это закреплено Законом «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, любой человек может запросить из ЕГРН информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз этот объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения.

Но есть и сведения ограниченного доступа, например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты. По закону информацию о всех объектах недвижимости, принадлежащих какому-то конкретному лицу, могут получить только собственники и их доверенные лица. Органы исполнительной власти различных уровней, суды, нотариусы, кредитные организации также имеют право запросить и получить данную информацию в соответствии с Законом о регистрации недвижимости.

Как подчеркивают эксперты, владелец недвижимости также может запросить справку о лицах, интересовавшихся его собственностью.

«В данной справке отображается информация о лице или лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, с указанием фамилии, имени и отчества запросившего сведения физического лица. Если сведения запрашивает юридическое лицо, то указывается ИНН и полное наименование организации», — добавляет заместитель директора Кадастровой палаты по Москве **Александра Кондратьева**.

Важно отметить, что в рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников.

«Проще говоря, вы можете перед проведением сделки запросить информацию об определенном доме, квартире, земельном участке и удостовериться, что он принадлежит именно продавцу, что объект не находится в залоге, под арестом и т.д. В случае, если вы не являетесь собственником объекта недвижимости, то не сможете запросить список

объектов, которые принадлежат конкретному лицу», – говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.



Когда может понадобиться выписка из реестра недвижимости

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью рекомендуется запросить **выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости** – она относится к общедоступным. Данный тип выписки официально подтверждает, что в реестре недвижимости содержатся сведения о кадастровом учете интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах.

Состав сведений в такой выписке зависит от типа объекта, в отношении которого она была запрошена. Она содержит такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее; информацию о правообладателях, видах права, номер и дата регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений,

машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости, характерных точках границ и т.п.

Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости поможет разобраться и с количеством собственников. Объект недвижимости в том числе может находиться в совместной без определения долей собственности (доли предполагаются равными), либо долевой (доли могут быть не равными). При проведении сделок в отношении доли в праве собственности на объект недвижимости необходимо соблюдение правила преимущественной покупки, в соответствии с которым продавец должен предложить выкупить долю своим сособственникам (участникам долевой собственности).

«Такую выписку рекомендуется получить как можно ближе к планируемой дате, например, сделки купли-продажи объекта недвижимости, так как принципы ведения ЕГРН подразумевают постоянную актуализацию информации. Получив выписку о характеристиках объекта и зарегистрированных на него правах непосредственно перед совершением сделки, гражданин легко проверит правдивость сведений, получаемых от продавца», – говорит Лещенко.

Выписка о переходе прав также будет полезна при подготовке к сделке. Она содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих – с указанием дат регистрации предыдущих переходов права и документах-основаниях.

«Выписка о переходе прав ЕГРН включает в себя данные за период с 31 января 1998 года по настоящее время. Сведения о правах, зарегистрированные до 1998 года, хранятся в Департаменте городского имущества г. Москвы, и узнать их может только собственник. Для получения выписки о переходе прав потребуется лишь выбрать наиболее удобный способ получения документа и подать запрос, в котором следует указать его кадастровый номер или адрес объекта недвижимости», – добавила Александра Кондратьева.

Как отмечает эксперт Кадастровой палаты Надежда Лещенко, покупателю стоит внимательно отнестись к заинтересовавшему его объекту, если этот объект часто переходил от одного собственника к другому. Например, если каждые месяц-два с ним совершалась сделка и менялся собственник, это может косвенно свидетельствовать о скрытых проблемах, связанных с конкретным объектом недвижимости.

Выписка о переходе прав не включает сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости; информацию о них можно узнать **из выписки о характеристиках объекта**.

Благодаря развитию государственных электронных сервисов по предоставлению различных услуг стало возможно получить выписку из ЕГРН не только в бумажном, но и в электронном виде. *«Важно помнить, что полученные гражданином выписки будут иметь равную юридическую силу независимо от того, в какой форме были представлены запрошенные им сведения»*, – подытожила эксперт **Федеральной Кадастровой палаты**.

Ранее Федеральная кадастровая палата официально запустила сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех рабочих дней со дня получения запроса. Сервис <https://spv.kadastr.ru/> позволил сократить время выдачи сведений до нескольких минут. В пилотном режиме сервис заработал для объектов недвижимости 51 региона, которые переведены на ФГИС ЕГРН. С переходом всех субъектов на такую систему платформа будет доступна для объектов по всей стране.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru



Ответы Кадастровой палаты по Москве на наиболее часто задаваемые вопросы граждан

Кадастровая палата по Москве ответила на вопросы по снятию объектов недвижимости с кадастрового учета.

При оформлении недвижимости у заявителей нередко возникают вопросы, для решения которых требуется консультация квалифицированного специалиста.

Представляем Вам наиболее популярные вопросы с разъяснениями Кадастровой палаты по Москве.

Вопрос: В связи с чем осуществляется снятие земельного участка с кадастрового учета?

Ответ: Исключение из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) сведений о земельном участке осуществляется как в результате действий правообладателя земельного участка (1), так и в результате действий органа регистрации прав (2).

1. Земельный участок может быть снят с кадастрового учета в случае образования двух и более земельных участков в результате осуществленного правообладателем раздела земельного участка, перераспределения земельных участков. При этом государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков (п. 2 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – Закона о регистрации).

Кроме того, сведения о земельном участке могут быть исключены из Единого государственного реестра недвижимости на основании вступившего в законную силу судебного акта.

2. В соответствии с частью 3 статьи 70 Закона о регистрации орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета земельный участок,

учтенный в ЕГРН до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

Порядок действий в отношении таких земельных участков установлен пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, установленного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 №943.

Вопрос: Является снятие учтенного земельного участка безусловным при отсутствии сведений о правообладателях в ЕГРН?

Ответ: Нет, не является. Сначала осуществляется проверка сведений на наличие правообладателей в соответствии с пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН, установленного приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок ведения ЕГРН).

Вопрос: В каких случаях после проверки земельный участок все же снимается с государственного кадастрового учета?

Ответ: 1. Если правообладателю исходного земельного участка было направлено уведомление о необходимости зарегистрировать право, однако в течение шести месяцев со дня его направления правообладатель этого не сделал. В этом случае записи об участке в ЕГРН будет присвоен статус «архивная», то есть участок снимут с кадастрового учета (п. 12, пп. 1 п. 181 Порядка ведения ЕГРН);

2. Не выявлены правообладатели исходного земельного участка либо объектов недвижимости (помещений в них), расположенных на ранее учтенном земельном участке либо его части. В этом случае орган регистрации прав должен направить в соответствующий орган государственной власти (орган местного самоуправления) запрос о наличии правоустанавливающих документов на ранее учтенный земельный участок и оснований для разграничения права собственности на землю.

В случае поступления ответа об их отсутствии либо не поступления ответа в течение трех месяцев со дня направления запроса земельный участок будет снят с кадастрового учета (пп. 3 п. 181 Порядка ведения ЕГРН).

Вопрос: А если право на земельный участок возникло в силу прямого указания Федерального закона, подлежит ли он снятию?

Ответ: Не подлежит снятию с кадастрового учета в порядке, установленном ч. 3 ст. 70 Закона о регистрации, п. 181 Порядка ведения ЕГРН, земельный участок,

который поставлен на кадастровый учет до 01.03.2008 и сведений о правообладателе которого нет в ЕГРН, если орган регистрации получил информацию о том, что право на такой участок возникло в силу Федерального закона (Письмо Росреестра от 27.06.2019 №01-06270-ГЕ/19).

Напомним, задать вопрос Кадастровой палате по Москве можно по телефону 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный), электронной почте filial@77.kadastr.ru, или на личном приеме. Эксперты учреждения дадут ответы на любые вопросы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставления сведений из ЕГРН и многих других.

«В целях популяризации и повышения качества предоставления государственных услуг Росреестра, Кадастровая палата по Москве на постоянной основе проводит личный прием граждан. С начала 2019 года по 31 августа 2019 года учреждением принято более 300 заявителей. Все обратившиеся граждане получили исчерпывающие ответы на интересующие их вопросы», - отметил заместитель директора - главный технолог Кадастровой палаты по Москве Виктор Горелышев.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru

