

Машино-место как объект недвижимости

С повышением уровня комфорта жизни людей возникают и новые объекты, создающиеся для удовлетворения потребностей граждан. Некоторые из них касаются сферы недвижимости. Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю рассказывают об относительно новом объекте недвижимости – машино-месте.

«Как известно, с 1 января 2017 года машино-места приобрели статус отдельных объектов недвижимости. Физические и юридические лица получили возможность поставить машино-место на кадастровый учет и зарегистрировать право на него, как и на любые другие объекты недвижимости (например, квартиру или дом)», – сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю Сергей Осипов.– «Кстати, за 5 лет на Кубани на учёт поставлено 32 293 машино-места, а права зарегистрированы на 21 893. В течение первого квартала текущего года на учёт поставлены 1537 машино-мест».

Машино-место – это часть этажа здания или сооружения, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, причем такое место может быть частично ограничено строительной конструкцией или вовсе не иметь ограждений – быть открытой площадкой с разметкой на полу. Машино-место может быть предметом договора купли-продажи, может сдаваться в аренду, передаваться в наследство, быть объектом залога и т.д.

«Нельзя путать такие понятия как машино-место и парковочное место, расположенное на земельных участках вне зданий, сооружений. Машино-место может быть расположено только в специализированных паркингах,

многоуровневых парковках, в подземных паркингах многоквартирных домов и нежилых зданий», – отмечает **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

На сегодняшний день законодательством установлены только минимально допустимые размеры машино-места, которые составляют 5,3 x 2,5 м, максимально допустимые размеры не ограничиваются, что позволяет использовать машино-место для размещения крупногабаритного транспорта.

Чтобы зарегистрировать право на машино-место, необходимо определить, стоит ли оно на кадастровом учете, и если кадастровый номер присвоен, нужно обратиться в Росреестр с заявлением о регистрации права, представив правоустанавливающий документ. Если сведения о машино-месте отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), то необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана, после чего подать заявление о кадастровом учете и регистрации права в Росреестр.

Так как до 1 января 2017 года законодательством не был предусмотрен государственный кадастровый учет объекта недвижимости с видом «машино-место», до указанной даты постановка на кадастровый учет и регистрация прав на машино-места осуществлялась в качестве нежилых помещений. Собственник объекта недвижимости, отвечающего требованиям и характеристикам машино-места, но зарегистрированного как помещение, вправе обратиться в орган регистрации прав с заявлением для изменения вида объекта недвижимости с «помещение» на «машино-место», при этом прилагать какие-либо документы не требуется.

Подать заявление на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав можно любым удобным способом:

- лично в любом офисе МФЦ;
- в электронной форме на официальном сайте [Росреестра](http://rosreestr.gov.ru) rosreestr.gov.ru.

Подать документы можно не выходя из дома. В рамках [выездного обслуживания](#) специалисты Кадастровой палаты придут в любое удобное для заявителя место и время. Заказать услугу можно по телефону 8 (861) 992-13-02, (доб. 2060 или 2061), по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru, либо через онлайн сервис Кадастровой палаты svo.kadastr.ru.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Как воспользоваться правом на «дачную амнистию»?

Более 45 тысяч земельных участков, **свыше 38 тысяч** жилых домов и **более 3 тысяч** садовых домов зарегистрированы Росреестром в первом квартале 2022 года в рамках «дачной амнистии».

Всего за прошлый год по упрощенной системе в собственность оформлено **более 159 тысяч** земельных участков, **почти 130 тысяч** жилых домов и **почти 15 тысяч** садовых домов.

Какие объекты подпадают под действие «дачной амнистии» и как оформить на них права – в материале Росреестра.

Что дает собственникам «дачная амнистия»?

Действующие нормы законодательства позволяют в упрощенном порядке оформить права на определенные земельные участки и отдельные виды зданий, в том числе жилые и садовые дома. Такой порядок не требует наличия уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) таких объектов, об окончании их строительства (реконструкции).

Каков срок действия «дачной амнистии»?

«Дачная амнистия» действует в России с 1 сентября 2006 года и несколько раз продлевалась. В настоящее время срок «дачной амнистии» установлен до 1 марта 2026 года. Однако с 1 сентября 2022 года ее срок будет продлен до 1 марта 2031 года в рамках так называемой «дачной амнистии 2.0» (Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ).

Какие объекты могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке?

По «дачной амнистии» можно оформить жилые и садовые дома, расположенные на земельных участках, предоставленных для садоводства, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.

Кроме того, указанные жилые дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), т.е. должны:

- быть не более 20 метров высотой;
- иметь не более трёх надземных этажей;
- состоять из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в соответствующем здании.

Какие необходимы документы?

Для оформления прав на объект капитального строительства в рамках «дачной амнистии» необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

- **заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;**
- **технический план.** Он составляется кадастровым инженером. Сведения в техническом плане указываются на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной собственником земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

Важно! Перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверить:

- **сведения о кадастровом инженере** в [государственном реестре кадастровых инженеров](#), размещенном на официальном сайте Росреестра;

- **правоустанавливающий документ на земельный участок.** К ним относятся договоры дарения, купли-продажи, мены, свидетельства о праве наследство, решения судов о признании права собственности на земельный участок, акты органов государственной власти или местного самоуправления (постановления о предоставлении участка).

Важно! В случае, если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, документ представлять не требуется.

Куда подавать документы для регистрации прав?

Подготовленный пакет документов можно представить следующими способами:

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном [сайте](#) Росреестра.

Обращаем внимание! Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности составляет 350 рублей. При этом необходимо уточнить, что указанный размер пошлины применяется только при первичной регистрации прав на объект недвижимости (то есть, не распространяется на случаи регистрации права, например, по наследству, на основании какого-либо договора и т.п., когда размер пошлины за регистрацию права будет составлять 2000 рублей).

Могут ли наследники воспользоваться «дачной амнистией»?

Наследники могут воспользоваться упрощенным порядком оформления жилого или садового дома, расположенного на соответствующем земельном участке, если право наследодателя на такой дом не было зарегистрировано в установленном порядке.

Для этого вместе с пакетом необходимых документов нужно представить в орган регистрации прав свидетельство о праве на наследство на земельный участок, на котором расположен такой дом. В этом случае государственная регистрация

права собственности наследника на земельный участок и расположенный на нем жилой дом (а также постановка на кадастровый учет этого дома при наличии соответствующих заявления и документов, если дом не учтен в ЕГРН) осуществляются одновременно.

Как закон регламентирует оформление объектов ИЖС и садовых домов, строительство которых было начато до 4 августа 2018 года?

«Дачная амнистия» на пять лет продлевает возможность непредставления уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции). Ее действие распространяется также на те случаи, когда строительство было начато до 4 августа 2018 года без получения соответствующего разрешения. При этом для кадастрового учета и (или) регистрации права потребуется стандартный пакет документов.

Можно ли оформить дом в уведомительном порядке?

Действующее законодательство позволяет по желанию собственника оформить жилой или садовый дом, построенный как до, так и после 4 августа 2018 года, в уведомительном порядке.

Для этого необходимо уведомить орган местного самоуправления о планируемом строительстве (реконструкции) и о его завершении, соответствующее заявление в этом случае в орган регистрации прав обязан направить орган местного самоуправления.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Быстро оформить недвижимость поможет выездное обслуживание Кадастровой палаты

Лето – сезон каникул и отпусков. Чтобы все успеть, выполнить в срок поставленные задачи и отдохнуть, можно сэкономить время и силы при оформлении недвижимости, заказав выездное обслуживание Кадастровой палаты.

Какие услуги Кадастровой палаты можно получить посредством выездного обслуживания?

Регистрация недвижимости необходима при любой сделке с имуществом. Подать документы для процедуры учетно-регистрационных действий можно несколькими способами. Один из удобных вариантов получения государственных услуг Росреестра – выездное обслуживание.

Исходя из норм Федерального закона от 13.07.2015 № [218-ФЗ](#), посредством выездного обслуживания можно **подать заявление:**

- о государственном кадастровом учёте объекта недвижимости;
- на регистрацию права (собственность, аренды и т.д.) на недвижимость;
- государственную регистрацию прекращения права на объект имущества, а также переход права (например, от продавца к покупателю или от наследодателя к наследнику);
- об исправлении ошибок в записях ЕГРН (технических, реестровых).

Также после проведения кадастрового учета и (или) регистрации предусмотрена **курьерская доставка документов** ([статья 29](#) № 218-ФЗ).

Сколько стоит услуга по выездному обслуживанию?

Размеры платы							
Выездной прием				Курьерская доставка			
Физические лица		Юридические лица		Физические лица		Юридические лица	
Зона 1*	Зона 2*	Зона 1*	Зона 2*	Зона 1*	Зона 2*	Зона 1*	Зона 2*
1 200	4 900	1 700	5 900	1 000	4 700	1 500	5 700

*подробнее о населенных пунктах, на территории которых осуществляется выездное обслуживание, можно узнать по телефону 8 861 992-13-02 (доб. 2060 или 2061) или по e-mail: uslugi-pay@23.kadastr.ru.

На сегодня воспользоваться выездной услугой бесплатно могут ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, дети-инвалиды, инвалиды с детства I группы, инвалиды I и II групп, но при условии, что они являются правообладателями оформляемых объектов.

Где получить информацию об услуге выездного обслуживания?

Подробная информация обо всех платных услугах и способах их получения предоставляется по телефону горячей линии Росреестра 8 800 100-34-34, по телефону Кадастровой палаты по Краснодарскому краю 8 861 992-13-02 (доб. 2060 или 2061) или по e-mail: uslugi-pay@23.kadastr.ru.

Напоминаем, что предоставление платных услуг осуществляется на территории всего края – достаточно обратиться в любой территориальный отдел Кадастровой палаты по Краснодарскому краю, функционирующий в каждом районе края.

Также заявитель может **самостоятельно подать заявку** для получения услуг по выездному обслуживанию (курьерская доставка документов, прием обращений) **через официальный сайт** Федеральной Кадастровой палаты kadastr.ru, выбрав удобные для него дату и время получения услуги.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Для чего нужно соглашение о сервитуте и как его зарегистрировать?

Многие владельцы земельных участков сталкивались с ситуацией, когда для подведения коммуникаций необходимо затронуть соседний участок или муниципальные службы для проведения работ просят предоставить доступ к участку. Защитить свои права поможет установление сервитута. Эксперты Росреестра рассказали, для чего нужно соответствующее соглашение, как его заключить и зарегистрировать сервитут.

Что такое сервитут?

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом, а также выступает в качестве обременения земли, однако не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения.

Существует два вида сервитута:

- **Публичный сервитут.** Он устанавливается в интересах государства, муниципалитета или местного населения без изъятия земельных участков. Например, если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.
- **Сервитут.** Он устанавливается в интересах конкретных лиц. Например, если проход на ваш участок возможен только через участок соседа. Или, если для подведения коммуникаций к вашему участку, необходимо перекопать соседний участок, с соседом нужно заключить соглашение о сервитуте.

Обращаем внимание! Сервитут и публичный сервитут имеют разную правовую природу:

- сервитут, как вещное право, а также как ограничение прав и обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в реестре прав на недвижимость ЕГРН;
- при установлении публичного сервитута определяются границы его действия, включая ограничения по использованию земельных участков, находящихся в таких границах; сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН; при внесении сведений о публичном сервитуте в реестр границ ЕГРН указывается в том числе цель и сроки публичного сервитута; в сведениях ЕГРН о земельном участке указывается, что он полностью или частично расположен в границах публичного сервитута.

Порядок установления публичного сервитута

Публичный сервитут устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

При этом необходимо отметить, что порядок установления публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 4 статьи 23 ЗК РФ (например, для прохода или проезда через земельный участок) и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, федеральным законодательством не определен.

В отсутствие порядка установления публичного сервитута в целях, указанных в пункте 4 статьи 23 ЗК РФ и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, на федеральном уровне, порядок и условия установления публичного сервитута в указанных случаях могут быть установлены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Относительно установления публичного сервитута для использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.

Публичный сервитут может быть установлен на срок, определенный решением об его установлении, с учетом ограничений, предусмотренных статьей 39.45 ЗК РФ. Например, на время дорожных строительных работ на участке могут расположить строительные материалы и временные постройки.

После установления публичного сервитута в течение 5 рабочих дней орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об установлении публичного сервитута, направляет копию такого решения в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав при внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте в том числе определяет перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены в связи с установлением такого публичного сервитута.

В течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об установлении публичного сервитута орган, принявший такое решение, обязан направить копию решения правообладателям земельных участков, полностью или частично расположенных в границах публичного сервитута.

Для осуществления публичного сервитута на участке заключается письменное соглашение между его обладателем и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатором, землепользователем, землевладельцем участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых установлен публичный сервитут.

Может ли владелец участка отказаться от осуществления публичного сервитута?

Согласие правообладателей земельных участков для принятия решения об установлении публичного сервитута в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, не требуется.

Вместе с тем решение об установлении публичного сервитута может быть оспорено правообладателем земельного участка в судебном порядке.

Также правообладатель земельного участка вправе направить обладателю публичного сервитута уведомление об отказе в подписании соглашения об осуществлении публичного сервитута либо в течение 14 дней со дня получения проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута направить обладателю публичного сервитута предложение о заключении такого соглашения на иных условиях.

Если в течение 30 дней со дня получения правообладателем земельного участка проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута, такое соглашение не заключено, за исключением случая оспаривания правообладателем земельного участка решения об установлении публичного сервитута в суде, плата за публичный сервитут, предусмотренная проектом указанного соглашения, вносится обладателем публичного сервитута в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка.

В указанном случае обладатель публичного сервитута, внесший плату за публичный сервитут в депозит нотариуса, вправе осуществлять публичный сервитут до заключения соглашения об осуществлении публичного сервитута, в том числе выполнять необходимые работы в соответствии с графиком и сроками, которые предусмотрены проектом указанного соглашения.

При этом отмечаем, что в соглашении об осуществлении публичного сервитута могут быть определены, например, график и сроки выполнения работ, указание на обязанность обладателя публичного сервитута привести земельный

участок в состоянии, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием, и снести сооружение, размещенное на основании публичного сервитута.

Порядок установления сервитута

Сервитут может быть установлен по взаимному соглашению сторон или судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения.

Если собственник земельного участка согласен установить сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

- кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
- сведений о сторонах соглашения;
- цели и основания установления сервитута;
- срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
- размера платы (если сервитут устанавливается за плату);
- прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

Регистрация сервитута

Участники соглашения об установлении сервитута (или один из них), либо лицо, в пользу которого судом установлен сервитут, вправе обратиться за государственной регистрацией сервитута, представив документы (в том числе соглашение либо решение суда) в электронном виде либо путем личного обращения, например, через МФЦ,

Если сервитут устанавливается на часть участка, необходимо также приложить межевой план. Тогда будет проведена процедура одновременной

государственной регистрации сервитута и государственного кадастрового учета в отношении части земельного участка.

После завершения процедуры регистрации заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая сведения о сервитуте, если он зарегистрирован как вещное право.

Как прекратить сервитут?

Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра границ ЕГРН по истечении срока, на который он был установлен. По общему правилу публичный сервитут может быть прекращен до истечения срока:

- уполномоченным органом (посредством принятия соответствующего акта);
- судом (в результате оспаривания решения или бездействия вышеуказанного уполномоченного органа).

Также правообладатель вправе требовать прекращения публичного сервитута в судебном порядке по основаниям, приведенным в статье 48 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сервитут прекращается, если:

- истек срок, на который он был установлен;
- стороны договорились о прекращении сервитута и заключили соответствующее соглашение;
- отпали основания, на которых он был установлен (в этом случае собственник обремененного участка может потребовать прекратить сервитут);
- обремененный участок не может использоваться по целевому назначению из-за сервитута (в этом случае для его прекращения собственнику нужно обратиться в суд).



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

**Восемь объектов социального значения поставлены на кадастровый учет
в 2022 году**

С начала 2022 года в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесены сведения о восьми социально значимых объектах, расположенных в Краснодарском крае.

За 4 месяца 2022 года сотрудниками Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Краснодарскому краю зарегистрированы и поставлены на государственный кадастровый учет семь объектов капитального строительства, имеющих социальную важность:

- детский сад на 240 мест по улице Южная в Новороссийске;
- новый блок детского сада №6 «Ромашка» по улице Гагарина в Сочи;
- общеобразовательная школа на 1550 мест в микрорайоне «Почтовый», по улице Автолюбителей в Краснодаре;
- школа №4 на 1550 учащихся в жилом районе «Горгиппия» на алее Античной города-курорта Анапа;
- офис врача общей практики улице Базарная в станице Калужская Северского района;
- малобюджетный спортивный комплекс по улице Жемчужная в Первомайском сельском поселении Белореченского района;
- храм святого мученика Трифона по улице Крыжановского в селе Красносельское Динского района.

Также проведен государственный кадастровый учет изменений характеристик здания больницы по адресу улица Сочинская 80 в Туапсе.

«В Краснодарском крае продолжается активная работа по возведению объектов социальной инфраструктуры. Чтобы оперативно начать использование таких объектов по назначению, необходимо в максимально короткий срок провести государственный кадастровый учет. Например, сведения о школах, которые готовятся принять учеников 1 сентября этого года, уже внесены в ЕГРН», – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Зарема Кадошникова.**

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Более 16 тысяч земельных участков зарегистрировано Росреестром по «гаражной амнистии»

За 7 месяцев реализации Закона о «гаражной амнистии» зарегистрировано 16 132 земельных участков общей площадью 47 890 кв. м, сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**.

«По состоянию на 31 марта 2022 года в стране по правилам, предусмотренным Законом, зарегистрировано 12 688 гаражей. Также дополнительно включены сведения о 3615 объектах недвижимости, в отношении которых в ЕГРН внесены изменения в сведения о виде объекта недвижимости. Росреестром на регулярной основе проводится методическая и разъяснительная работа с заявителями во всех субъектах. Ожидаем, что граждане продолжат активно использовать механизм «гаражной амнистии», - отметил Алексей Бутовецкий.

С сентября 2021 по март 2022 года наибольшее число земельных участков оформлено в Пермском крае (897 участков площадью 26 536 кв. м), Республике Бурятия (823 участка площадью 23 368,2 кв. м), Республике Мордовия (806 участков площадью 21 247 кв. м), Омской области (736 участков площадью 17 636 кв. м), Красноярской крае (685 участков площадью 19 401 кв. м).

Лидерами по количеству зарегистрированных гаражей* в рамках Закона стали Омская область (3041 гараж), Республика Татарстан (1084 гаражей), Свердловская область (737 гаражей), Тверская область (462 гаража), Приморский край (427 гаражей).

О реализации Закона о «гаражной амнистии» на территории Пермского края рассказала руководитель регионального Росреестра **Лариса Аржевитина**.

«В этом году утверждена совместная с краевым Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности дорожная карта, мероприятия которой помогли скоординировать действия всех участников процесса реализации «гаражной амнистии», а также оперативно решать вопросы правоприменения с муниципалитетами, кадастровыми инженерами и представителями гаражных кооперативов. Это позволяет успешно и бесшовно реализовывать Закон о «гаражной амнистии» в крае», - сообщила Лариса Аржевитина.

Кроме того, руководитель Управления добавила, что полученный результат помогли достичь постоянное взаимодействие регионального Управления с муниципалитетами, их заинтересованность в реализации прав граждан и широкое информирование людей в средствах массовой информации и социальных сетях.

Руководитель Управления по Республике Бурятия **Ирина Шаргаева** подчеркнула, что особое внимание при реализации Закона уделяется разъяснительной работе.

«Территориальный орган регулярно организует рабочие встречи с председателями гаражно-строительных кооперативов, с органами местного самоуправления, проводит консультации для граждан, желающих воспользоваться правом на «гаражную амнистию», и уполномоченных органов», - рассказала Ирина Шаргаева.

Применение Закона «о гаражной амнистии» обеспечивается государственными и муниципальными органами на постоянной основе. Ранее Росреестр разработал [методические рекомендации](#), которые помогают разобраться с процедурой оформления гаражей в упрощенном порядке. Также ведомство публикует [ответы на часто задаваемые вопросы](#) по реализации положений «гаражной амнистии».

Федеральный закон от 05.04.2021 №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливает, что до 1 сентября 2026 года гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведенный до дня введения в действие Градостроительного кодекса РФ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в частности, если земельный участок для размещения гаража был предоставлен гражданину или передан ему какой-либо организацией (в том числе с которой этот гражданин состоял в трудовых или иных отношениях), либо иным образом выделен ему, либо право на использование такого земельного участка возникло у гражданина по иным основаниям.

**Общее количество гаражей, в отношении которых осуществлены государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в рамках Закона № 79-ФЗ, в том числе внесены изменения в записи ЕГРН путем указания на вид объекта «здание» и на его назначение «гараж».*

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Как проверить договор долевого участия

При покупке квартиры в недостроенном доме заключается договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Чтобы утвердить право на еще недостроенную недвижимость, сведения о ДДУ вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Проверить сведения можно, запросив выписку из ЕГРН. Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю разбираются, что нужно знать о выписке из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (выписка из ЕГРН о ДДУ) – это сведения об обременениях земельного участка, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве.

Чтобы получить данную выписку, необходимо обратиться в любой отдел Многофункционального центра (МФЦ). Заявление заполняется сотрудником МФЦ и подписывается заявителем, при этом указывается кадастровый номер земельного участка, на котором возводится дом. Это связано с тем, что сам строящийся дом и квартиры в нем еще не стоят на кадастровом учете, а значит, в ЕГРН нет сведений об этих объектах капитального строительства и получить сведения на них, соответственно, невозможно. По этой причине обременения в виде договоров долевого участия накладываются на земельный участок, на котором возводится дом.

Выписка из ЕГРН о ДДУ выдается на все квартиры всех участников долевого строительства, договоры которых зарегистрированы. Этот документ очень

объемный. Но только этот документ, на дату его выдачи, подтверждает актуальные сведения о правах участников долевого строительства.

«Сведения из реестра недвижимости о зарегистрированных договорах долевого участия являются общедоступными. Любое заинтересованное лицо может обратиться с запросом и получить ее в полном объеме, предъявив паспорт гражданина РФ и внося плату за предоставление сведений», - отмечает **начальник отдела подготовки сведений Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Черечеча.**

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban



РОСРЕЕСТР

Кадастровая палата
по Краснодарскому
краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Росреестр исправит более 1 млн реестровых ошибок
без привлечения средств правообладателей**

В рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» Росреестр совместно с ФГБУ «ФКП Росреестра» приступает к исправлению реестровых ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) без привлечения средств правообладателей. Ведомством планируется исправить более 1,2 млн реестровых ошибок за три года.

«Росреестр продолжает формировать полный и точный реестр недвижимости. Исторически стране накопилось более 8,5 млн реестровых ошибок, поэтому перед ведомством поставлена задача по решению этой проблемы. Работа по исключению неточностей из ЕГРН позволяет повысить качество сведений о недвижимости и остается одним из приоритетных направлений деятельности Росреестра, в том числе в рамках создания Национальной системы пространственных данных. Ведомство намерено приступить к данной работе на бесплатной основе, – подчеркнул руководитель ведомства Олег Скуфинский.

С целью организации мероприятий по исправлению ошибок в каждом субъекте России создана рабочая группа, а также определен ответственный заместитель руководителя территориального органа Росреестра.

«Исправление реестровых ошибок – один из самых острых вопросов, стоящих перед ведомством. Часто людям необходимо повторно проводить кадастровые работы за собственный счет, а в случае невозможности исправления реестровой ошибки – отстаивать права в судебном порядке. Ошибки в ЕГРН – препятствие для осуществления государственного кадастрового учета объектов

*недвижимости, поэтому в каждом регионе страны будет организована системная работа по исправлению ошибок без привлечения средств правообладателей», - сообщила заместитель руководителя Росреестра **Татьяна Громова**.*

Если правообладатели объектов недвижимости полагают, что в ЕГРН содержится реестровая ошибка, для ее исправления необходимо направить обращение в территориальный орган Росреестра. Также реестровую ошибку можно выявить при осуществлении учетно-регистрационных действий или при внесении в ЕГРН сведений о местоположении объектов реестра границ.

Региональным Управлением ведомства при поступлении документов осуществляется предварительный анализ данных в целях установления наличия технических или реестровых ошибок.

При выявлении реестровой ошибки территориальный орган Росреестра направляет письмо-поручение в региональный филиал ФГБУ «ФКП Росреестра», который проводит мероприятия по определению координат характерных точек границ и площади земельных участков, контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств и направляет подготовленные документы в орган регистрации прав для принятия решения о необходимости исправления реестровой ошибки.

Затем Росреестр в адрес правообладателя объекта недвижимости направляет решение о необходимости исправления реестровой ошибки.

В течение трех месяцев собственник земельного участка может самостоятельно исправить реестровую ошибку, представив в орган регистрации прав межевой план или на основании заявления продлить указанный срок до шести месяцев.

В случае непредоставления собственником земельного участка межевого плана Росреестр вносит изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя.

В дальнейшем ведомство планирует направлять уведомления и решения об исправлении реестровых ошибок только в электронном виде с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг, что упростит процедуры исправления ошибок и сократит сроки их исправления.

Как исправить неточности в сведениях ЕГРН – в материале рубрики [«Вопрос-ответ»](#).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

**Около 8 тысяч га может быть использовано для строительства
жилья в Краснодарском крае**

Найти участок для строительства жилья можно самостоятельно с помощью онлайн-сервиса Росреестра «Земля для стройки», который функционирует на платформе [«Публичной кадастровой карты»](#).

На 1 июня 2022 года в Краснодарском крае выявлено 409 земельных участков и территорий, пригодных для строительства индивидуальных жилых домов. Общая площадь таких участков составляет 1 068 га. Для строительства многоквартирных домов в крае выделено 49 земельных участков и территорий, площадь которых составляет 6 884 га.

Из них в Краснодаре выявлено 4 участка для индивидуального жилищного строительства общей площадью 0,3 га и 16 участков общей площадью более 6 600 га для строительства многоквартирных домов.

Найти участок, предназначенный для жилищного строительства, может любой гражданин, застройщик или инвестор, на Публичной кадастровой карте Росреестра pkk.rosreestr.ru.

«Целью создания сервиса «Земля для стройки» является максимальное вовлечение государственных и муниципальных земель в оборот для жилищного строительства. Цифровой сервис Росреестра выступает в роли помощника, показывая заинтересованным лицам возможности использования земельных участков» – сообщил **заместитель руководителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю Сергей Осипов.**

«Найти подходящий участок для строительства жилого дома несложно. Зайдя на Публичную кадастровую карту, следует выбрать критерий «Жилищное строительство», далее ввести в поисковую строку номер региона, поставить двоеточие и звездочку» – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Светлана Галацан.**– *«Когда поиск будет завершен, система покажет на карте, какие участки в регионе свободны, а также отобразит их площадь, адрес объектов, категорию земель, форму собственности и наличие инженерных сетей».*

Для оформления права собственности на понравившийся участок земли потенциальному инвестору потребуется заполнить форму обращения, связанную с конкретным объектом, и после отправить её в уполномоченный орган, нажав на ссылку «Подать обращение» в информационном окне объекта.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban

Какие теплицы нужно ставить на кадастровый учет?

На загородном участке помимо садового или жилого дома могут быть возведены различные хозяйственные и бытовые строения, в том числе теплицы. Эксперты Росреестра рассказывают нужно ли регистрировать теплицы как объект недвижимости.

Что такое объект недвижимости?

К недвижимому имуществу относятся в том числе земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства.

При этом отвечающее признакам объекта недвижимости здание (сооружение) должно быть в том числе прочно связано с землей, соответственно, перемещение его без несоразмерного ущерба назначению невозможно. Если здание (сооружение) не установлено на фундаменте, может быть перемещено, в том числе может быть осуществлен его демонтаж и последующая сборка без ущерба его назначению, такое здание можно отнести к некапитальным строениям, регистрация прав на которые не осуществляется.

Какие бывают виды теплиц?

- Каркасные сборно-разборные конструкции без фундамента. Такие строения к объектам недвижимости не относятся и права на них регистрировать не нужно.
- Постройки с фундаментом, состоящие из несущих, ограждающих строительных конструкций. Владельцы такого объекта недвижимости могут поставить его на кадастровый учет и оформить право собственности.

Обращаем внимание! По закону государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав носят заявительный характер, то есть владельцы не обязаны оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, они могут сделать это по желанию (статья 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Однако в этой связи необходимо отметить, что право собственности на объекты недвижимого имущества возникает только с момента государственной регистрации прав на них в Едином государственном реестре недвижимости.

Какие документы потребуются для постановки теплицы на кадастровый учет и оформления прав на нее?

Для оформления прав на теплицу, которая относится к объектам недвижимости, необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

- [заявление](#) о постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности в связи с созданием объекта недвижимости;
- технический план (документ составляется кадастровым инженером), подготовленный на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и подписанной правообладателем земельного участка (форму можно скачать [на сайте Росреестра](#));
- правоустанавливающий документ на земельный участок (представление которого не требуется если право заявителя на такой участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).

Как подать документы на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав?

Подать документы можно несколькими способами:

- в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном [сайте](#) Росреестра;
- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- с помощью [сервиса выездного обслуживания](#) по приему документов специалистами Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

Обращаем внимание! Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на созданное здание (хозяйственную постройку) на садовом земельном участке составляет 350 рублей.

Каковы сроки предоставления услуги?

При подаче документов в орган регистрации прав, срок предоставления услуги составляет 3 рабочих дня с даты приема заявления и прилагаемых к нему документов.

При подаче документов через МФЦ предоставление услуги занимает 5 рабочих дней с даты приема заявления и прилагаемых к нему документов.

Чем подтверждается постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права?

Результатом предоставления услуги является выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в которой в том числе указывается кадастровый номер объекта недвижимости, сведения о его правообладателе, виде права.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban