

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области (Кадастровая палата) сообщает о сокращении сроков осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости и предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, по заявлениям и запросам, поданным в электронном виде через интернет-портал Росреестра [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru).

С 01.06.2015 срок рассмотрения электронных заявлений о постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, об учете изменений и снятии с учета объекта недвижимости будет сокращен с 10 до 7 рабочих дней. При этом срок рассмотрения таких заявлений по документам, принятым в территориальных отделах Кадастровой палаты и в офисах многофункциональных центров «Мои документы», не изменится.

Помимо сокращения срока осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, с 5 до 3 рабочих дней будет сокращен срок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастрового плана территории (срок составляет 15 рабочих дней).

При помощи электронных сервисов на сайте Росреестра также можно: предварительно записаться на прием и выдачу документов в Управление Росреестра, Кадастровую палату или офисы «Мои документы»; отследить статус своей заявки на получение услуг ведомства; получить справочную информацию об объектах недвижимости в режиме online; получить сведения о кадастровом инженере, содержащиеся в государственном реестре кадастровых инженеров.

Кроме того, с 31 мая текущего года у заявителей появится возможность подачи в форме электронных документов на портале Росреестра заявлений о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости, об исправлении технической ошибки и о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

## **В России проверят границы всех земельных участков**

С 1 июня в России приступят к комплексным кадастровым работам по уточнению границ земельных участков. Работы будут проводиться на территории кадастровых кварталов, включающих в себя дачные и садовые товарищества, личные подсобные и фермерские хозяйства. Для проведения данных мероприятий муниципальные и региональные власти должны выделить в своих бюджетах деньги. Впрочем, государство рассчитывает привлечь и самих граждан за собственный счет проводить кадастровые работы. Мотивация - железная. Во-первых, права дачников, огородников и хозяев индивидуальных жилых домов на участках с неточно описанными границами становятся крайне уязвимыми.

С 1 января 2018 года точное описание границ участков будет обязательным условием для вовлечения их в оборот: без этого нельзя будет покупать, продавать, дарить и закладывать землю.

Предназначение комплексных кадастровых работ состоит в том, чтобы не осталось ни одного белого пятна. И эта задача будет выполнена, другой вопрос - устроят ли Вас результаты. Для этого законом предусмотрено создание согласительных комиссий под председательством главы городского округа или поселения либо главы муниципального района.

Муниципалитетам и региональным властям предоставлено право проводить кадастровые работы без спроса собственников земельных участков. При этом информация о начале таких работ должна заблаговременно размещаться в СМИ соответствующего региона.

Что касается способов проведения комплексных кадастровых работ, то к поиску точных границ власти смогут привлекать самые современные достижения - аэрофотосъемку территорий, на которой каждый участок виден как на ладони. Одновременно будут определять границы и участков общего пользования - скверов и парков, бульваров и дорог.

Так стоит ли нам дожидаться, когда муниципалитет сам организует комплексные кадастровые работы? Или все-таки потратить деньги на услуги кадастровых инженеров?

Безусловно, проведение кадастровых работ за свой счет потребует личных затрат. Вместе с этим, пока в государственном кадастре нет сведений о соседних участках, вы имеете преимущество - поставить свою недвижимость на учет и беспрепятственно, без споров по поводу границ зарегистрировать права на нее.

И наоборот. Есть риск, что границы вашего участка изменят, или же участок сольется с муниципальной землей, землей общего пользования и т.д.

Это в случае, если у вас есть документы на земельный участок, но нет сведений о нем в государственном кадастре. А ранее установленные границы, имеющие четкие требования к точности, в рамках проведения комплексных кадастровых работ пересматриваться не будут.

Для того, что бы узнать содержатся ли в государственном кадастре недвижимости сведения о границах Вашего земельного участка необходимо запросить в филиале Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области кадастровый паспорт, в котором и содержится данная информация. Запрос можно подать в любом территориальном отделе Кадастровой палаты, офисах «Мои документы» или воспользоваться интернет-порталом Росреестра.

## **О кадастровых инженерах и их деятельности**

Если возникает необходимость оформить документы для предоставления их в Кадастровую палату, чтобы внести сведения (изменения) об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости или наоборот снять с государственного кадастрового учета объект недвижимости, заявитель обращается к кадастровому инженеру. Но, по сути, мало кто знает, кто такой кадастровый инженер, кто им может стать и в чем заключается его работа.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области напоминает гражданам, что согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровым инженером является физическое лицо, которое имеет право осуществлять кадастровую деятельность, имея на руках действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. В основные обязанности инженера входят: проведение кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов недвижимости, составление межевых планов на земельные участки и технических планов на другие объекты недвижимости, а также обмер помещений.

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на их выполнение, в котором подробно должны быть указаны все выполняемые кадастровым инженером работы. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ. Кадастровый инженер вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика.

Кадастровые инженеры оформляют следующие документы:

- Межевой план - при подготовке документов для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

- Технический план - при подготовке документов для постановки на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, учета его изменений или учета его части.

- Акт обследования - при подготовке документов для снятия с учета здания,

сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства. Стоит учесть, что кадастровый инженер не является сотрудником Управления Росреестра или Кадастровой палаты. Это частное лицо, которое, сдав жесткий экзамен квалификационной комиссией, сформированной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, получает аттестат и входит в реестр кадастровых инженеров Росреестра. При этом не важно, открывает ли кадастровый инженер свое частное дело или работает по договору подряда с фирмой, он все равно несет всю полноту персональной ответственности за свою работу.

Наряду с аттестатом, у специалиста в обязательном порядке должны быть своя личная печать, которой он утверждает межевые и технические планы в бумажном формате, и усиленная электронная подпись - для документов в электронном виде. С 1 января этого года инженер сдает документы в кадастровую палату только в электронной форме. Бумажный вариант нужен для самих клиентов, и они могут потребовать его создания от кадастрового инженера, указав соответствующий пункт в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны государственных органов, которые осуществляют прием квалификационного экзамена, выдачу и аннулирование квалификационного аттестата, ведение реестра кадастровых инженеров и другие функции.

В соответствии с федеральным законодательством за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния, ему грозит административное наказание в виде штрафа в размере пяти тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет.

Подведем итоги. Кадастровый инженер - это фактически посредник между правообладателями и Кадастровой палатой. Он - ключевая фигура в подготовке документов для постановки на учет земельного участка, уточнении его границ и площади, осуществлении кадастрового учета объектов капитального строительства. От его квалификации зависит точность определения площади, правильность указания границ и координат поворотных точек, достоверность сведений, необходимых для осуществления кадастрового учета, а главное своевременность выполнения кадастровых работ.

Чтобы избежать мошенников Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) Вы также можете запросить в организации, с которой планируется заключать договор об оказании услуг, копию квалификационного аттестата кадастрового инженера или получить в Росреестре выписку из государственного реестра кадастровых инженеров в соответствии с порядком предоставления государственной услуги.

### **Недвижимость необходимо регистрировать**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области напоминает волгоградцам что, пока земельные участки, дома, дачи, садовые домики или гаражи не зарегистрированы, граждане не являются их полноправными хозяевами.

По закону такую недвижимость нельзя ни продать, ни подарить, ни передать по наследству, ни оставить в залог для получения кредита. В случае чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, таких как наводнение, землетрясение, пожар, государство не сможет компенсировать причиненный ущерб и помочь восстановить утраченное жилье, если собственность не зарегистрирована. Для того, чтобы узнать, какие нужны документы для регистрации недвижимости, можно позвонить по единому справочному телефону Росреестра Росреестр 8-800-100-34-34 (звонок из регионов России бесплатный).

## Как пользоваться публичной кадастровой картой?

Получить сведения об интересующем земельном участке можно быстро и бесплатно - с помощью публичной кадастровой карты на сайте Росреестра. Но не все знают, как ею пользоваться.

Данный сервис создан и поддерживается в актуальном состоянии специалистами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

Открыть публичную кадастровую карту можно через сайт госструктуры ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)) или же просто набрать соответствующий запрос в поисковой системе.

По умолчанию пользователю открывается увеличенный фрагмент карты «родного» региона. С тем, как увеличить, уменьшить масштаб и перемещаться по карте проблем обычно не возникает.

Найти участок на карте тоже несложно, особенно если известен кадастровый номер (например, 34:34:109064:15) - просто вводим эти данные в верхнем левом окне. В расширенном поиске можно искать объект по адресу, последовательно задавая: субъект РФ, муниципальный район (городской округ) и населенный пункт. Более детальный поиск по названию улицы в поисковике не предусмотрен.

Можно найти участок, просто листая карту и увеличивая те или иные фрагменты, но поначалу воспринимать информацию будет непросто - с названий улиц, по которым мы привыкли ориентироваться, взгляд все время соскальзывает на огромное количество цифровых индексов, обозначающих районы и кварталы.

Найдя интересующий участок и кликнув на него, пользователь открывает окно, где собраны все доступные данные: точный адрес, площадь, кадастровая стоимость, форма собственности, юридический статус земельного участка (категория, вид разрешенного использования) и др.

Удобно также пользоваться различными тематическими слоями (раздел «Управление картой» в верхнем правом углу). Например, не лишним бывает узнать, каков статус земель, расположенных по соседству с приобретаемым участком - чтобы рядом с коттеджем «вдруг» не вырос многоэтажный дом. Для этого нужно поставить галочку в пункте «категории земель», и тогда все кадастровая карта будет «разрисована» разными цветами (чтобы узнать, какую именно категорию земель обозначает тот или иной цвет, надо поставить флажок в окошке «легенда»).

В «Управлении картой» можно также задать тему «Кадастровая стоимость», она делит кадастровую карту на ценовые зоны различных цветов - весьма удобно и наглядно.

Если пользователю все-таки необходимы точные характеристики конкретного участка, то лучше заказать выписку из государственного кадастра недвижимости.

Данный запрос можно отправить прямо из кадастровой карты. В окошке с характеристиками интересующего участка необходимо зайти в раздел «услуги», где доступен онлайн заказ выписки из государственного кадастра недвижимости. Она бывает различной детализации и может содержать, в том числе, сведения о правообладателе земли, о существующих обременениях и др. - этих данных на публичной кадастровой карте нет. Здесь же можно подать запрос на получение выписки из Единого государственного реестра прав.

Публичная кадастровая карта не всегда дает точные сведения, но тем не менее, является интересным и полезным инструментом сбора предварительной информации об участках.

## Как защитить свои деньги при купле или продаже недвижимости?

Главная опасность для покупателя при приобретении квартиры заключается в том, что переход права собственности может быть не зарегистрирован уполномоченным органом (Росреестром), в случае, если представленные на регистрацию документы не соответствуют закону, например, продавец окажется не собственником квартиры, договор будет подписан неуполномоченным лицом (ненадлежащая доверенность).

При возникновении таких проблем покупатель рискует потерять деньги. Для того чтобы избежать этого, покупателю не рекомендуется оплачивать квартиру до регистрации права собственности.

Конечно, как правило, покупатель еще на стадии подбора квартиры до заключения договора купли-продажи или при его заключении выплачивает продавцу определенную денежную сумму в качестве обеспечительной меры по исполнению обязанностей покупателя, что затрудняет возможность последнему отказаться от исполнения договоренностей.

Покупателю, который дает такое обеспечение продавцу, рекомендуется взять с него соответствующую расписку. Расписка оформляется в простой письменной форме, по желанию можно - в нотариальной. Главное - в ней должны быть ясно прописаны лицо, передавшее денежную сумму, и лицо, принявшее денежную сумму (ФИО, паспортные данные); в связи, с чем она была передана/получена; исполнение каких обязательств обеспечивает; адрес квартиры, собственник, ее стоимость, дата составления, подпись продавца. Желательно, чтобы в ней был прописан порядок возврата денежных средств в случае, если сделка не состоится по вине той или иной стороны. Вместо расписки, даже желательнее, составлять договор, в котором будет содержаться все вышеизложенное, но будут стоять подписи обеих сторон. Приветствуется, если в расписке будут содержаться подписи обеих сторон.

Наличие такого документа, в случае, если сделка не состоится по каким-либо причинам (за исключением вины покупателя) позволит покупателю обратиться в суд с требованием о взыскании этих денежных средств. Правда, к сожалению, реалии российской действительности таковы, что зачастую не все судебные решения исполняются.

В связи с этим, рекомендуется не передавать по расписке значительные денежные суммы. Пусть обеспечительная мера будет максимально маленькая, насколько это возможно. Основную же стоимость квартиры лучше оплачивать после перехода права собственности на вас как на покупателя. Но в этом случае, большие риски по неоплате квартиры появляются у продавца. Наиболее распространенной формой оплаты сегодня является оплата через банковскую ячейку, эта форма позволит защитить интересы всех сторон.

В этом случае стороны при заключении договора купли-продажи арендуют банковскую ячейку в банке. В ячейку в присутствии обеих сторон закладывается предварительно всеми пересчитанная денежная сумма. Порядок доступа в ячейку прописывается в договоре с банком. Как правило, для продавца это - предъявление в банк выписки из ЕГРП о переходе права собственности на покупателя, а для покупателя (на случай, если сделка не состоялась) - предъявление выписки из ЕГРП, что право собственности сохранилось за продавцом по истечении устанавливаемого сторонами срока.

### **У волгоградцев появилась возможность зарегистрировать свою недвижимость с помощью интернета**

Филиал Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области сообщает о том, что с 1 июня текущего года на портале Росреестра заработал новый сервис, позволяющий подать документы на регистрацию прав на объекты недвижимости.

До настоящего времени в электронном виде можно было получить три из четырех базовых услуг Росреестра - постановка на государственный кадастровый учет, получение сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Процедура подачи документов на государственную регистрацию прав во многом похожа на то, как действует сервис по предоставлению сведений из ЕГРП в электронном виде. Подача документов проводится в несколько шагов, начиная от заполнения заявления и прикрепления всех необходимых для регистрации документов (все документы сканируются в формате, определяемом приказом Минэкономразвития) и, заканчивая электронной подписью (таким образом, данный сервис требует наличия квалифицированной электронной подписи заявителя). После этого заявителю на адрес его электронной почты приходит ответ о том, что документы предварительно приняты к рассмотрению и выставляется счет с предложением оплатить госпошлину. Заявитель оплачивает госпошлину в предлагаемом порядке и (при получении Росреестром оплаты) ему приходит новое уведомление о том, что действие оплачено и принято на регистрацию. Уведомление содержит перечисление того пакета документов, которые отправил заявитель. С этого момента и начинается течь срок регистрации.

После проведения государственной регистрации на адрес электронной почты заявителя приходит уведомление о том, что выписку из реестра, удостоверяющую право собственности на недвижимое имущество, можно скачать, пройдя по ссылке. На этом процедура закончена. Но, при желании иметь бумажный носитель, подтверждающий проведенную государственную регистрацию, правообладатель после получения указанного уведомления и выписки может, например, запросить выписку из Единого реестра прав в обычном порядке на бумаге либо в электронном виде на сайте Росреестра.

Главный государственный регистратор РФ Игорь Васильев отмечает, что, благодаря наличию такой услуги, «заявитель не зависит от действий чиновника, а также не теряет времени на визит в офис».

**Как получить сведения из ГКН с помощью портала Росреестра?**

С каждым днем Росреестр уделяет всё больше внимания предоставлению информации из Государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) в электронном виде для того, чтобы любой гражданин, не выходя из дома, мог получить сведения о собственнике объекта недвижимости.

С 1 июня 2015 года на портале Росреестра заработал новый электронный сервис «Запрос к информационному ресурсу ГКН», позволяющий заявителю осуществить поиск объекта недвижимого имущества, копировать информацию, зная лишь адрес объекта недвижимого имущества, получить данные о его кадастровом номере, площади, категории и многом другом.

Для использования информационного ресурса пользователю необходимо иметь уникальный ключ доступа. Его можно получить самостоятельно на портале Росреестра или обратиться за его предоставлением в один из территориальных отделов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области. Информация об адресах территориальных отделов Филиала, форма бланка запроса в электронном виде, инструкция по использованию ключа доступа после его получения размещены на портале государственных услуг Росреестра.

Немаловажным является тот факт, что ключ выдается бесплатно и не имеет срока действия. За доступ к сведениям из ГКН предусмотрена плата, за исключением ограниченной категории лиц, имеющих право на получение сведений безвозмездно. Так, для физических лиц данные о 100 объектах обойдутся в 200 руб., о тысяче объектах - в 1000 руб. Таким образом, стоимость информации о сведениях из ГКН об одном объекте недвижимости составляет не более 2 руб. для физических лиц.

Главные преимущества данного сервиса заключаются в том, что информация предоставляется оперативно (в течение нескольких минут), время работы Портала - круглосуточно, запрос можно оформить в любом месте, имея доступ в Интернет. Кроме того, стоимость получения сведений из ГКН с помощью данного сервиса, как уже было отмечено, намного ниже, чем получение их обычным способом.

