****

**Кадастровая палата расскажет воронежцам об исправлении**

**технических ошибок**

**14 августа 2020 года с 10:00 до 12:00 в Кадастровой палате Воронежской области будет организована «горячая линия» по вопросам исправления технических ошибок в Едином государственном реестре недвижимости.**

Что делать, если сведения в выписке из реестра недвижимости и документах отличаются? Как исправить техническую ошибку? В каких случаях ошибку нельзя исправить? В какой срок исправляется техническая ошибка? Почему координаты границ земельного участка не отображаются на Публичной кадастровой карте?

На эти и многие другие вопросы можно получить ответ по телефону «горячей линии»: 8(473) 327-18-93.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата Воронежской области

тел.: 8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)

[press@36.kadastr.ru](mailto:press@36.kadastr.ru)

****

**Кадастровая палата Воронежской области рассказала об оформлении домов по «дачной амнистии»**

*Воспользоваться упрощенным порядком оформления можно до 1 марта 2021 года*

**В условиях пандемии для многих граждан дача стала неотъемлемой частью жизни. В тоже время до 1 марта 2021 года дачники могут оформить садовые и жилые дома в упрощенном порядке. В чем особенности, и какие документы нужны воронежцам? Об этом рассказала Кадастровая палата Воронежской области.**

Жители региона, которые построили на садовом участке дом, но по каким-либо причинам не оформили его в собственность, могут воспользоваться «дачной амнистией». Под «дачной амнистией» понимается упрощенный порядок оформления садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках с разрешенным использованием «для ведения садоводства».

Кадастровый учет и регистрация прав на такие дома проводятся на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. При этом сведения о жилом или садовом доме указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости, которую составляет будущий собственник.

Если у заявителя оформлено право собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости, то правоустанавливающий документ на участок не требуется и будет достаточно только технического плана.

Собственнику дома не нужно получать уведомлений о начале и окончании строительства для оформления таких объектов, владельцу достаточно сначала обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана, а после – подать пакет документов с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав лично в многофункциональный центр «Мои Документы» либо посредством почтового отправления в Кадастровую палату Воронежской области или в электронном виде через официальный сайт Росреестра.

*«Упрощенный порядок оформления не распространяется на жилые дома, созданные на земельных участках с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)» или «ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ),* − отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты Воронежской области Надежда Шинелева.** − *Для таких объектов требуется направлять в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомления о планируемом строительстве и об окончании строительства по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 №591/пр».*

Если постройка не нарушает установленных норм, администрация выдает заключение о соответствии заявленным характеристикам. Только после этого можно подавать документы на кадастровый учет и регистрацию прав.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата Воронежской области

тел.: 8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)

[press@36.kadastr.ru](mailto:press@36.kadastr.ru)



**8 вопросов об уточнении границ земельного участка**

**Как и зачем уточнять границы земельного участка? Какие документы пригодятся при уточнении границ старого участка? Как провести согласование результатов в сложной эпидемиологической обстановке? На эти и другие вопросы ответили эксперты Федеральной кадастровой палаты.**

**1. Что такое граница участка?**

Описание местоположения границ земельного участка является одним из основных сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Местоположение границ земельного участка отображается в графической части межевого плана. Кроме того, границы земельного участка могут быть установлены на местности. Местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ.

**2. Что такое межевание?**

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ по установлению границ земельного участка на местности. Межевание проводит кадастровый инженер, который устанавливает местоположение границ земельного участка, определяет его площадь, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями и подготавливает межевой план.

**3. Зачем уточнять границы земельного участка?**

Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, а также самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность беспроблемно совершать с участком любые операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Если вы решили разделить земельный участок, такой раздел возможен только при наличии установленных границ существующего земельного участка.

**4. Как узнать, какие сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости?**

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Если реестр не содержит необходимых сведений о границах, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Площадь такого участка будет указана целым числом – тем же, что и в правоустанавливающем документе.

В случае если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью не ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, уточнение местоположения границ земельного участка не требуется, за исключением случая, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка.

Можно воспользоваться и справочным сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный земельный участок на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, требуется уточнение местоположения границ.

**Важно!** При обращении к кадастровой карте будьте внимательными: у [сервиса](https://pkk.rosreestr.ru) есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию, не соответствующую действительности. Публичная кадастровая карта размещена по адресу: [pkk.rosreestr.ru](https://pkk.rosreestr.ru/).

Подать запрос в бумажном виде на получение выписки можно лично, обратившись в многофункциональный центр (МФЦ) или Кадастровую палату. Чтобы получить сведения ЕГРН дистанционно, можно воспользоваться [сервисом Федеральной кадастровой палаты](https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо [официальным порталом Росреестра](http://www.rosreestr.ru/). Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью.

**5. Как уточнить границы участка?**

Уточнение местоположения границ – это целый комплекс работ, которые может провести только специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности (кадастровый инженер). Поэтому в первую очередь собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения необходимых работ. Ознакомиться с информацией о действующих кадастровых инженерах можно через сервис [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki). При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. После этого кадастровый инженер подает пакет документов в орган регистрации прав.

При формировании границы он должен соблюдать ряд правил: например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов или муниципальных образований; граница не должна пересекать границу смежных участков.

Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка.

**6. Какие нужны документы?**

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто так, как хочется собственнику. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно [действующему законодательству](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/), уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок.

Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании.

Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Дополнительные разъяснения [даны Департаментом недвижимости Минэкономразвития](http://old.economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/2017080610). Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:

* Ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ).
* Материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти.
* Документы по территориальному планированию муниципальных образований.
* Проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.

**Важно:** документы должны соответствовать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания документа и в момент издания.

**7. Как согласовать границы участка с соседями?**

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. В случае непреодолимых разногласий нужно подать кадастровому инженеру письменное возражение. Оно должно быть зафиксировано в акте согласования, а также приложено к межевому плану.

При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков – одни из самых сложных и длительных.

**8. Можно ли проводить согласование границ земельных участков в период сложной эпидемиологической обстановки?**

Действующим законодательством не предусмотрено каких-либо особенностей [процедуры согласования границ](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=326984&fld=134&dst=100364,0&rnd=0.010886717504691612#007643527849166665). Кадастровый инженер по своему выбору может проводить согласование как индивидуально с каждым соседом, так и проведя собрание с их участием. При этом если провести согласование в индивидуальном порядке по каким-то причинам невозможно, кадастровый инженер может в извещении о проведении собрания [назначить определенное время для каждого заинтересованного лица](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_355300/).

Во время процедуры согласования в период сложной эпидемиологической обстановки необходимо соблюдать социальную дистанцию и пользоваться средствами индивидуальной защиты.

Документы для внесения изменений в сведения госреестра недвижимости можно подать через МФЦ, с помощью электронных сервисов [на сайте Росреестра](https://rosreestr.ru/site/eservices/), направить почтой в адрес регионального управления органа регистрации прав или воспользоваться [выездным обслуживанием](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) Кадастровой палаты.



**Кадастровая палата проведет вебинар по комплексным кадастровым работам**

***11 августа 2020 года, в 09:00 (Мск), Кадастровая палата по Челябинской области проведет вебинар для кадастровых инженеров и профессиональных участников рынка недвижимости на тему «Комплексные кадастровые работы: основные ошибки, допускаемые при подготовке документов, и рекомендации по их устранению. Особенности оформления карта-планов».***

Ведущие эксперты Кадастровой палаты по Челябинской области расскажут об особенностях проведения комплексных кадастровых работ, документах, необходимых для проведения комплексных кадастровых работ, основных мероприятиях, связанных с проведением комплексных кадастровых работ, особенностях оформления карта-планов, проанализируют основные ошибки, допускаемые при подготовке документов, а также дадут рекомендации по их устранению. В ходе мероприятия будут рассмотрены не только теоретические, но и практические вопросы подготовки документов.

Для участия в вебинаре по 6 августа включительно необходимо направить в ведомство заявку по адресу электронной почты [***education@74.kadastr.ru***](mailto:education@74.kadastr.ru). В заявке должны быть указаны ФИО участника, контактный телефон и адрес электронной почты – именно на этот адрес после оплаты поступит ссылка для доступа к просмотру. Желающие могут предварительно направить свои вопросы по заявленной теме. Стоимость участия составляет 1000 руб. Продолжительность – до 90 минут. Вебинар состоится в случае, если поступит более 10 заявок. Информация о необходимости оплаты поступит в ответном письме.

По всем возникающим вопросам о мероприятии обращайтесь по телефону: *8 (351) 728-75-00 (вн. номер – 2275, 2266)*.

**Пресс-служба Кадастровой палаты по Челябинской области**

Пресс-служба Кадастровой палаты

по Челябинской области  
**Тел**. 8 (351) 728-75-00 (доб. 2230, 2291)

**E-mail:** [pressafgu74@mail.ru](mailto:pressafgu74@mail.ru#_blank)   
**Сайт:** [kadastr.ru](http://kadastr.ru/site/press/news.htm#_blank) (регион - Челябинская область)  
**ВКонтакте:** [vk.com/fkp74](http://https/vk.com/fkp74#_blank)

****

**Названы три основные причины провести межевание земельного участка**

**Действующее законодательство не требует от правообладателей земельных участков в обязательном порядке уточнять границы своей земли. Межевание – добровольная процедура, и отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка не означает нарушения законодательства со стороны его владельца. При этом практика показывает, что правообладатель участка с неустановленными границами рискует в будущем вступить в земельные споры с соседями, столкнуться с проблемами при попытке распорядиться недвижимым имуществом по своему усмотрению и даже лишиться части территории за счет расширения площади смежных участков. Федеральная кадастровая палата назвала три причины, по которым стоит установить границы земельного участка.**

**Причина 1. Снизить риск возникновения земельных споров с соседями**

Благодаря проведенному межеванию собственнику удастся в будущем избежать споров с соседями о границах участков. Так, в ходе межевания земельного участка проводится обязательная процедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования границ, который, в свою очередь, является неотъемлемой частью межевого плана.

Далее на основании межевого плана и заявления собственника проводится кадастровый учет изменений сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, а также его площади, если она изменилась. Наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ препятствует посягательству на земельный участок третьих лиц, претендующих на расширение территории своих владений за счет соседства с участком, границы которого не определены.

**Причина 2. Возможность разделить участок для продажи, дарения или передачи по наследству**

Правообладатель имеет право разделить земельный участок, чтобы в дальнейшем распорядится только его частью: продать, подарить, передать по наследству. При образовании новых участков в результате раздела исходный земельный участок снимается с кадастрового учета и прекращает свое существование. Таким образом, если сведения о границах исходного участка отсутствуют в ЕГРН, собственнику требуется провести межевание. И только после внесения в ЕГРН сведений об уточненных границах участка можно приступать к дальнейшему его разделу.

**Причина 3. Повысить привлекательность объекта недвижимости для приобретателя**

Если земельный участок, который выставлен на продажу или сдается в аренду, имеет установленные границы, для приобретателя это служит одним из признаков прозрачности заключаемой сделки. Заинтересованное лицо может самостоятельно проверить характеристики земельного участка, [заказав выписку](https://kadastr.ru/services/zakaz-vypisok-iz-egrn/) ЕГРН об объекте недвижимости. Покупка или аренда участка с неустановленными границами несет в себе риск переплаты, если фактическая площадь приобретенного участка окажется меньше площади, указанной при заключении сделки.

СПРАВОЧНО:

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ по установлению границ земельного участка на местности. Межевание проводит кадастровый инженер, который устанавливает местоположение границ земельного участка, определяет его площадь, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями и подготавливает межевой план.

Межевой план вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет необходимо представить в ближайший офис МФЦ. Внесение сведений о границах земельного участка в ЕГРН производится без взимания госпошлины.

Несмотря на то, что межевание не является обязательной процедурой, число земельных участков, границы которых определены, в России с каждым годом растет. На сегодня число участков с установленными границами в ЕГРН достигло 36,9 млн (или 60,6 %). Так, межевание позволяет индивидуализировать земельный участок: определить его границы, площадь, местоположение. Благодаря внесению сведений о границах земельного участка в ЕГРН собственник получает возможность в полной мере распоряжаться недвижимым имуществом, защищать свои права и законные интересы в случае возникновения земельных споров.

Уточнение границ земельных участков также проводится при комплексных кадастровых работах. Заказчиками таких работ выступают органы местного самоуправления или органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В настоящее время Госдумой в первом чтении принят [законопроект](https://kadastr.ru/magazine/news/gosduma-prinyala-v-pervom-chtenii-zakonoproekt-o-vozmozhnosti-provedeniya-kompleksnykh-kadastrovykh-/) о возможности проведения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств. В случае утверждения законопроекта заказчиками комплексных кадастровых работ смогут выступать граждане и юридические лица. В рамках комплексных кадастровых работ будут уточняться границы всех земельных участков, образующих садовые или огороднические товарищества, поселки, фермерские хозяйства.



**На публичной кадастровой карте расширяется список доступных сведений о кадастровой стоимости недвижимости**

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

дата начала применения кадастровой стоимости определяется датой вступления в силу акта, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, а не датой фактического внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

*В карточки объектов недвижимости добавляются даты определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости*

**Публичная кадастровая** [**карта**](https://pkk.rosreestr.ru/) **расширяет список сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые можно получить в режиме онлайн бесплатно. Теперь кроме величины кадастровой стоимости в карточке объекта представлены общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости. Федеральная кадастровая палата рассказала, в каких случаях могут понадобиться данные сведения о кадастровой стоимости.**

[Сервис](https://pkk.rosreestr.ru/) «Публичная кадастровая карта» позволяет получать общедоступные сведения ЕГРН об объектах недвижимости в режиме онлайн. Пользователям сервиса доступна информация о виде и статусе того или иного объекта недвижимости, форме собственности, назначении, виде разрешенного использования, кадастровом номере, адресе, площади, а также кадастровой стоимости. Добавление в информационную карточку общедоступных сведений о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости позволяет заинтересованным лицам получить наиболее полное представление об объекте для планирования дальнейших операций с ним.

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Кадастровая стоимость служит основой для расчета налога на недвижимое имущество и может быть пересмотрена в случае изменения количественных или качественных характеристик объекта недвижимости (технических параметров, местоположения, развитости инфраструктуры, наличия коммуникаций и пр.).

Для того чтобы налог на недвижимое имущество рассчитывался справедливо, сведения о кадастровой стоимости требуется актуализировать. Для этого местные органы власти регулярно проводят государственную кадастровую оценку объектов недвижимости. В городах федерального значения государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в два года. В других регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Также допускается проведение внеочередной оценки. Окончательные результаты оценки утверждают органы власти субъекта России.

Из утвержденной кадастровой стоимости определяется налоговая база по налогу на недвижимое имущество. Для исчисления налога применяется кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Датой начала применения кадастровой стоимости, определенной в рамках государственной кадастровой оценки, является дата вступления в силу акта субъекта России, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН после проведения государственной кадастровой оценки, применяются со дня внесения в ЕГРН изменений по объекту недвижимости, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости. Таким образом, при рассмотрении вопросов, касающихся формирования налога на недвижимое имущество, сведения о дате начала применения кадастровой стоимости, указанной в ЕГРН, необходимы.

Рассчитать величину налога на объект недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости можно в режиме онлайн с помощью налогового [калькулятора](https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/) Федеральной налоговой службы.

Согласно действующему законодательству, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если результаты оценки затрагивают их права или обязанности. Пересмотр кадастровой стоимости может инициировать собственник, в том числе участник долевой собственности, бывший собственник, который выступает в качестве налогоплательщика, лицо, владеющее недвижимостью на праве постоянного (бессрочного) владения, а также арендатор, если арендная плата рассчитывается из кадастровой стоимости, с согласия собственника.

Изменить величину кадастровой стоимости можно еще в процессе проведения государственной кадастровой оценки. Так, после размещения в интернете на сайте государственного бюджетного учреждения, проводившего оценку, а также на [портале](https://rosreestr.ru/site/) Росреестра предварительных отчетных документов правообладатели могут ознакомиться с результатом оценки в течение 60 дней и представить официальные замечания в течение 50 дней. Исправление кадастровой стоимости до ее утверждения, то есть до того как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по вновь определенной кадастровой стоимости, позволит избежать необходимости обращения в суд или комиссию по оспариванию кадастровой стоимости. Для оспаривания утвержденной кадастровой стоимости потребуется знать дату ее определения.

Сведения о кадастровой стоимости, представленные на [сервисе](https://pkk.rosreestr.ru/) «Публичная кадастровая карта», позволят ориентироваться в вопросах налогообложения, аренды, а также принимать управленческие решения в отношении объектов недвижимости без временных затрат.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости, содержащиеся на публичной кадастровой [карте](https://pkk.rosreestr.ru/), могут использоваться только в качестве справочной информации. Для официального подтверждения этих сведений необходимо заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется на безвозмездной основе всем заинтересованным лицам. Получить выписку можно самостоятельно с помощью [онлайн-сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, сервисов Росреестра или на портале госуслуг.

****

**Кадастровая палата объяснила воронежцам, какие выписки нужны при сделках с недвижимостью**

*Не все выписки из ЕГРН используются при сделках с недвижимостью*

**2020 год стал особенным для рынка недвижимости. Пандемия, снижение ипотечных ставок, спрос на загородную недвижимость – все эти факторы для многих стали причиной задуматься о покупке жилья. При самостоятельном поиске квартиры особенно на вторичном рынке важно выяснить, является ли продавец собственником данного объекта. Чтобы проверить, кому принадлежит недвижимость, и есть ли обременения, нужно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Однако существует несколько видов выписок, и заявитель может не получить нужную информацию, выбрав «не ту» выписку.**

Закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает, что любой человек может запросить из ЕГРН информацию о собственнике недвижимости, характеристиках и обременениях объекта, а также сколько раз этот объект был предметом сделок. Однако, информация об этих сведениях содержится в разных выписках. Также важно отметить, что в рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников.

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью запрашивают выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект. За полгода Кадастровой палатой Воронежской области выдано 53,6 тысяч данных выписок, при этом 36,5 тысяч из них – в электронном виде.

Состав сведений в такой выписке зависит от вида объекта, в отношении которого она была запрошена. Она содержит кадастровый номер объекта и дату его присвоения, адрес, площадь, назначение, информацию о правообладателях, видах, номере и дате регистрации прав, разрешенном использовании, количестве этажей, а также о наличии ограничений или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит данные о кадастровой стоимости, описании местоположения объекта и план расположения объекта недвижимости.

*«Наличие в данной выписке плана земельного участка подтверждает проведение межевания, что важно, если предметом сделки является земельный участок. Если границы не установлены, то в выписке в графе "Особые отметки" будет указано: "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства", −* отметил **заместитель директора Кадастровой палаты Воронежской области Анатолий Гранкин. −** *При отсутствии установленных границ участка покупатель в дальнейшем рискует столкнуться с судебными спорами. Кроме того, использование земельной площади, не входящей в границы участка, влечет наложение административного штрафа, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ».*

При сделках также используется выписка о переходе прав, которая поможет узнать собственника и количество сделок с объектом. История объекта недвижимости − очень важный критерий при его приобретении. Так, следует насторожиться, если переходы прав были очень частыми. Это может свидетельствовать о скрытых недостатках объекта. За полгода Кадастровой палатой Воронежской области выдано 36,5 тысяч таких выписок, при этом большая часть из них − в электронном виде.

Основным отличием выписки о переходе прав является то, что она содержит информацию обо всех собственниках объекта недвижимости, включая актуальные и прекращенные права. Однако, выписка не содержит сведений об ограничениях и обременениях прав, судебных спорах и арестах. Информацию о них можно узнать из выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

 Для получения выписок из ЕГРН заявитель может обратиться в любой офис многофункционального центра (МФЦ) или направить нотариально заверенный запрос почтовым отправлением в Кадастровую палату Воронежской области.

Также запросить сведения можно в виде электронного документа через [официальный сайт Росреестра](https://rosreestr.ru/site/) или при получении ключей доступа к информационному ресурсу ФГИС ЕГРН.

Сведения из реестра недвижимости предоставляются в течение 3 рабочих дней, но у жителей региона есть возможность получить некоторые из них за несколько минут.

В прошлом году был запущен официальный сервис Федеральной кадастровой палаты [(spv.kadastr.ru](https://spv.kadastr.ru/)) по выдаче сведений об объектах недвижимости, расположенных в различных регионах страны, в том числе в Воронежской области. При получении выписки с использованием данного сервиса электронная подпись не требуется, достаточно подтвержденной учетной записи на портале госуслуг. Среднее время, которое пользователь сервиса тратит на получение услуги, составляет восемь минут. Выписка заверяется электронной подписью и имеет такую же юридическую силу, что и бумажный аналог.

Контакты для СМИ

Кадастровая палата Воронежской области

тел.: 8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)

[press@36.kadastr.ru](mailto:press@36.kadastr.ru)