

Сообщает информацию по следующим темам:

- 1 Все сделки по отчуждению долей подлежат нотариальному удостоверению; 2
Личный кабинет правообладателя;
- 3 Кадастровая палата переводит свой архив в электронный вид;
- 4 Сокращение количество отказов и приостановлений осуществления учета;
- 5 Личный прием;
- 6 Полномочия по консультированию;
- 7 Снятие участков без зарегистрированного права собственности;
- 8 Директор принял участие в рассмотрении рейтингов;
- 9 Кадастровая палата напоминает о важности корректного межевания участка;
- 10 Электронный межвед.

**1. Все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат
нотариальному удостоверению**

Кадастровая палата по ХМАО-Югре напоминает заявителям о том, что при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю. Продавец должен указать цену и другие условия, на которых доля продается. К заявлению о государственной регистрации прав можно приложить документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли. Также необходимо согласие органов опеки и попечительства при совершении сделки по распоряжению долей

несовершеннолетних. При этом все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат нотариальному удостоверению.

При удостоверении сделки с долей квартиры нотариус будет проверять, что продавец предоставил возможность соседям по квартире воспользоваться преимущественным правом покупки, и только при их отказе доля продается третьим лицам. Живущие в квартире люди должны быть уведомлены о продаже и иметь возможность купить долю по цене не выше той, чем назначена для посторонних.

Если участники не приобретают продаваемую долю в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если участники в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанного срока.

2. Для использования Личного кабинета правообладателя необходима регистрация на едином портале госуслуг

Кадастровая палата по ХМАО-Югре напоминает заявителям о том, что для авторизации в Личном кабинете правообладателя (<https://lk.rosreestr.ru/>) используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации. С порядком подтверждения такой учетной записи можно ознакомиться на сайте www.gosuslugi.ru в разделе «Помощь и поддержка. Популярные вопросы. Как зарегистрироваться на портале?».

С помощью сервиса «Личный кабинет правообладателя» можно подать заявление и документы на регистрацию прав, кадастровый учет, а также получение единой процедуры осуществления кадастрового учета и регистрации прав. Только в личном кабинете можно получить ключ доступа к ФГИС ЕГРН, посредством которого сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) можно получить в самое короткое время. Кроме того, в личном кабинете правообладатель может подать заявление на исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН о принадлежащем ему объекте недвижимости, а также заявить о внесении в ЕГРН записи о невозможности проведения любых действий с его недвижимостью без его личного участия.

В личном кабинете заявитель также может предварительно записаться на прием в любой из офисов Кадастровой палаты для получения услуг ведомства, выбрав удобные для него дату и время.

3. Кадастровая палата переводит свой архив в электронный вид

С целью повышения качества и доступности государственных услуг, предоставляемых Росреестром, Кадастровая палата по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре переводит свой архив в электронный вид. По состоянию на 1 июля 2017 года уже переведены в электронный вид более 34960 кадастровых дел уже переведены в электронный вид. К переводу в электронный вид подлежат бумажные документы, помещенные в дела правоустанавливающих документов и кадастровых дел. Создание электронного архива способствует оперативному межведомственному взаимодействию и обслуживанию жителей по экстерриториальному принципу. Заявитель может обратиться с запросом в офис приема-выдачи документов кадастровой палаты или МФЦ вне зависимости от места нахождения объекта недвижимости и оперативно получить копии документов из любого региона страны. Кроме того, наличие электронных архивов существенно ускоряет сроки осуществления процедур в сфере кадастровой деятельности. Работа по созданию

электронных архивов документов существенно повысит качество и доступность предоставления государственных услуг Росреестра.

4. Кадастровая палата сокращает количество отказов и приостановлений осуществления государственного кадастрового учета

В Ханты-Мансийском автономном округе – Югре в 2017 году значительно сократилось количество решений об отказе и приостановлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Так процент решений об отказе в осуществлении кадастрового учета снизился с 13,7% за первый квартал 2017 года до 4,5% за второй квартал текущего года. Снижение произошло и по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 2,9%.

Процент принимаемых решений о приостановлении осуществления кадастрового учета также сократился: с 27,1% в первом квартале 2017 года до 16% во втором. По сравнению с первым полугодием 2016 года доля приостановлений также снизилась на 5,2%.

Кадастровая палата отмечает, что снижение данных показателей связано с проводимой сотрудниками работой по своевременному информированию кадастровых инженеров об ошибках в оформлении необходимых документов, рассылкой информационных писем, организацией семинаров-совещаний, где кадастровые инженеры могут задать все интересующие вопросы специалистам, а также

проводимыми телефонными консультациями и консультациями на личном приеме.

Филиал напоминает, что получить консультацию по осуществлению учета можно по номерам телефонов: 8(3467)30-00-68, 8(3467)30-00-69 или обратиться с интересующим Вас вопросом по электронному адресу: info@kassk.ru. Этот e-mail адрес защищен от спам-ботов, для его просмотра у Вас должен быть включен Javascript, а так же почтовым отправлением на адрес г. Ханты-Мансийск, ул. Мира,27.

5. Кадастровая палата осуществляет личный прием граждан

Кадастровой палатой по ХМАО-Югре в течение года осуществляется личный прием граждан, где заявитель может задать специалисту Кадастровой палаты все интересующие вопросы.

Больше всего заявителей волнуют вопросы государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, предоставления сведений из ЕГРН, а также организации работы при предоставлении государственных услуг. На личном приеме в течение 2017 года специалисты приняли более 100 физических и юридических лиц и более 25 кадастровых инженеров.

Сейчас информационная работа с кадастровыми инженерами, правообладателями - одно из приоритетных направлений деятельности. Специалисты Кадастровой палаты разъясняют вопросы, связанные с оформлением прав на объекты недвижимости, постановки на кадастровый учет. Много консультаций приходится давать по внесению в

ЕГРН границ и площади, разделу земельных участков. Кроме того, граждане узнают у нас напрямую, как исправить реестровые ошибки во внесудебном порядке; признать недействительными результаты межевания. Много личных обращений связано с разъяснением причин приостановления кадастрового учета, определения кадастровой стоимости недвижимости.

Личный прием граждан проходит еженедельно и осуществляется руководством Кадастровой палаты по ХМАО-Югре, а также начальниками отделов центрального аппарата Филиала и территориальных отделов:

- Директор Филиала Лутфуллин Рафаэль Рифгатович – каждый второй четверг месяца с 17.00 до 20.00;

- Заместитель директора – Белоусов Юрий Владимирович – по четвергам с 17.00 до 20.00;

- Заместитель директора – Засыпкин Эдуард Евгеньевич – по четвергам с 17.00 до 20.00;

- Заместитель директора – Кашина Елена Евгеньевна – по четвергам с 17.00 до 20.00;

- Начальники отделов центрального аппарата Филиала и территориальных отделов проводят личный прием по четвергам с 17.00 до 20.00.

Записаться на личный прием к специалистам Кадастровой палаты по ХМАО-Югре в г. Ханты-Мансийске можно по номеру телефона: 8 (3467)30-00-36. Личный прием осуществляется в порядке очереди, согласно предварительной записи. По одному вопросу могут записаться не более трех человек. При обращении необходимо назвать фамилию, имя и отчество граждан, которые будут присутствовать на приеме. Расхождения в сведениях предварительной записи и по факту приема не допускаются.

Если в ходе личного приема выясняется, что решение поднимаемых гражданином вопросов не входит в компетенцию Кадастровой палаты, гражданину дается разъяснение, куда и в каком порядке ему следует обратиться.

Обращаем ваше внимание на то, что гражданину может быть отказано в рассмотрении его обращения, если ему ранее был дан ответ по существу поставленных в обращении вопросов.

6. Кадастровая палата оказывает квалифицированные услуги по консультированию и составлению договоров

В случае если возникли вопросы, касающиеся состава документов, требующихся для кадастрового учета и (или) регистрации права, исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН или внесения сведений в реестр границ, а также появилась необходимость в составлении грамотного договора купли-продажи, дарения, мены или аренды объекта недвижимости – отправляйтесь в Кадастровую палату.

Любому заинтересованному лицу здесь будет оказана квалифицированная помощь в виде консультации или подготовки договора. При этом цены на услуги, оказываемые Кадастровой палатой значительно ниже, чем в иных организациях, занимающихся юридической практикой, а качество гарантировано, так как консультации могут оказываться несколькими сотрудниками, владеющими специальными знаниями в данной области.

Консультация по составу пакета документов для составления договоров (без составления договора) стоит 1350 рублей.

Стоимость подготовки договоров колеблется от 1900 рублей (между физическими лицами) до 2900 рублей (между юридическими лицами).

Устная консультация, связанная с оборотом объектов недвижимости оценивается в 1000 рублей, консультация в письменной форме – 1500 рублей.

Перечисленные услуги оказываются в офисах приема-выдачи документов Филиала в отдельном окне.

Получить дополнительную информацию, а также оформить заявку на оказание консультационных услуг можно по тел. 8 (3467) 30-00-59, e-mail: [Этот e-mail адрес защищен от спам-ботов, для его просмотра у Вас должен быть включен Javascript](#)

7. Снятие с учета участков, права на которые не зарегистрированы

Филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по ХМАО-Югре обращает внимание заявителей на то, что земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 1 марта 2008 года и не имеющие сведений о правообладателях, будут сняты с кадастрового учета.

1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015, которым утверждены новые правила кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на них. Новый закон предусматривает снятие с кадастрового учета всех земельных участков, которые были учтены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) до 1 марта 2008 года, если на них не были зарегистрированы права.

Кадастровой палатой совместно с органами местного самоуправления проводится работа по уведомлению граждан о необходимости предоставить все необходимые документы для регистрации прав, иначе такие земельные участки будут сняты с учета.

В связи с этим региональная Кадастровая палата рекомендует жителям региона убедиться в наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правообладателе земельного участка, поставленного на кадастровый учет до 1 марта 2008 года (ранее учтенный земельный участок). Для этого необходимо на сайте Росреестра в сервисе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online» проверить сведения об интересующем земельном участке и убедиться, что в полученных результатах запроса в разделе «Права и обременения» имеется запись о регистрации права. Это означает, что данный участок не будет снят с учета. С запросом о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости можно также обратиться в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг «Мои документы».

Снятые с кадастрового учета земельные участки приобретают статус свободных (неразграниченных) земель, право распоряжения которыми переходит уполномоченному органу местного самоуправления. Стоит отметить, что восстановление прав в таком случае может повлечь за собой сложные судебные процессы.

8. Совещание на тему реализации целевых моделей

Филиал Кадастровой палаты по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре продолжает участвовать в реализации целевых моделей «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», служащих упрощению процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации.

18 августа в Департаменте по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры состоялось совещание, на котором рассматривались фактически достигнутые значения показателей целевых моделей. В мероприятии также принял участие директор Департамента по управлению государственным имуществом Югры, руководитель Управления Росреестра по ХМАО-Югре, заместитель директора окружного Департамента строительства, специалисты Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры, и другие представители органов исполнительной власти.

На совещании заместитель директора филиала Кадастровой палаты по ХМАО-Югре Юрий Белоусов выступил с докладом на тему реализации пунктов реестра компонентов целевой модели «Постановка на государственный кадастровый учет», в которых филиал принимал участие. Было отмечено, что по состоянию на 01.07.2017 Ханты-Мансийским автономным округом – Югре достигнуты целевые значения по таким показателям, как доля отказов и приостановлений в осуществлении кадастрового учета (6% и 15% соответственно), обеспечение электронного межведомственного взаимодействия (60%), доля услуг, оказываемых в офисах Многофункциональных центров (78%) и другие. Одним из показателей, целевое значение которого округом еще не достигнуто, является доля земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) с установленными границами. В настоящее время в ЕГРН содержатся только 20% земельных участков, расположенных на территории ХМАО-Югры, с установленными границами. Действенным механизмом уточнения границ земельных участков являются комплексные кадастровые работы. Заказчиками комплексных кадастровых работ выступают органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления. Работы охватывают территории целых кадастровых кварталов, включающих в себя дачные и садовые товарищества, личные подсобные и фермерские хозяйства.

Внесение в ЕГРН сведений о границах является гарантией прав собственников, сводит к минимуму возникновение земельных споров и позволяет адекватно начислять налог на имущество. Наличие в ЕГРН установленных границ земельных участков позволяет эффективно управлять земельными ресурсами и повышает инвестиционную привлекательность регионов.

Правообладателям земельных участков необходимо озадачиться определением местоположения границ своих объектов недвижимости. Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру с целью подготовки межевого плана и представить план в Росреестр. За внесение сведений о границах объекта недвижимости плата не взимается.

9. Кадастровая палата информирует о важности корректного межевания земельного участка

Границы земельных участков, поставленные на государственный кадастровый учет можно узнать посредством информационного ресурса Росреестра – публичной кадастровой карты. Но при получении кадастровых сведений о таком земельном участке в разделе кадастровых сведений заявитель может увидеть прямо противоположное – «границы земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством» и (или) «сведения о координатах характерных точек отсутствуют».

Такое сочетание одновременного наличия и отсутствия сведений о земельном участке ставит в тупик многих собственников.

Это противоречие связано с тем, что межевание земельного участка не проводилось или было проведено неправильно.

Заявителям выдавались правоустанавливающие документы на землю с приложением плана земельного участка. Такие планы земельных участков почти всегда содержались в государственных актах, удостоверяющих право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленных в соответствии с действующим на тот момент законодательством (Постановление Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 и т.д.), в котором отсутствовало требование об обязательном межевании земельных участков.

Неприятности возникали у собственника, когда владелец (или собственник) смежного земельного участка принимал решение о проведении кадастровых работ по определению своих границ и уточнению площади своего земельного участка. И если оказывалось, что площадь обмеренного участка меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, то в этом случае возникал спор.

С целью предупреждения подобной ситуации необходимо проводить межевание земельного участка. Для этого следует обратиться к кадастровым инженерам, имеющим аттестат, позволяющий осуществлять кадастровую деятельность, которые проведут межевание земельного участка и подготовят межевой план.

Далее собственник земельного участка должен обратиться в ближайший офис МФЦ и подать заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости. При себе необходимо иметь документ, подтверждающий личность, документ о предоставлении земельного участка и межевой план. После внесения в ЕГРН необходимых сведений заявитель получает выписку, которая будет содержать чертеж границ земельного участка и всю необходимую к нему информацию.

10. Межведомственное взаимодействие в помощь заявителю

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по ХМАО-Югре напоминает, что при получении гражданами любых государственных или муниципальных услуг, предоставляемых исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, указанные органы, а также подведомственные им организации не вправе требовать от заявителя предоставления выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), сведения самостоятельно запрашиваются указанными органами, подведомственными им организациями в рамках межведомственного взаимодействия.

При обращении в Кадастровую палату за получением государственных услуг у заявителя появилась возможность не представлять документы, получение которых осуществляется в других органах исполнительной власти и подведомственных организациях, участвующих в предоставлении государственных услуг, кроме документов личного хранения и документов, которые являются основаниями для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Иными словами, если, к примеру, в Кадастровую палату поступило заявление о кадастровом учете в связи с изменением сведений об адресе, категории земель, разрешенном использовании, назначении здания или помещения, при этом соответствующие копии документов не поступили от заявителя, из уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, то специалисты Кадастровой палаты самостоятельно запрашивает такие документы.

Если заявитель не желает воспользоваться указанной возможностью, за ним сохраняется право самостоятельного представления всех необходимых документов в обычном режиме.