КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Волгоградцам разъяснили, какие сведения о недвижимости общедоступны, а какие – ограниченного доступа

Эксперты Кадастровой палаты рассказали волгоградцам какие данные о недвижимости относятся к общедоступным сведениям, а какие – к группе ограниченного доступа.

Сегодня выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единственный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Выписка – источник достоверной и объективной информации о недвижимости, сведения о которой содержатся в ЕГРН.

Федеральный закон № 218 от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает возможность получения общедоступной информации об объектах недвижимости. Запросить данные сведения могут как собственники, так и иные участники сделок с недвижимостью. К общедоступной информации относятся сведения содержащиеся:

- в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости;
- в выписке о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;
- в выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- в выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- в выписке о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игорной зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории;
- в выписке о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта;
- в кадастровом плане территории.

«Таким образом, информацию из ЕГРН о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, каковы его характеристики и есть ли ограничения на него может запросить как владелец, так и иные заинтересованные лица. При этом, у собственника, согласно действующему законодательству, остается возможность запросить у органа регистрации информацию о лицах, интересовавшихся его недвижимостью. Важно отметить, что в рамках выдачи сведений из ЕГРН у третьим лицам не передаются персональные данные собственников», – отмечает **директор Кадастровой палаты по Волгоградской области Константин Миндигаяс.**

Вместе с тем, государственный реестр содержит и сведения ограниченного доступа:

- о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- о содержании правоустанавливающих документов;
- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости;
- сведения в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

Закон позволяет только собственникам и их доверенным лицам получать информацию о всех объектах недвижимости, принадлежащих конкретному лицу. Также в Законе о регистрации недвижимости прямо поименованы лица, которым сведения предоставляются по запросу: органы исполнительной власти различных уровней, правоохранительные органы, суды, нотариусы, кредитные организации и др. Предоставленная информация может быть использована только в связке с конкретными делами в рамках непосредственной работы с объектами или его собственником.

Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить?

У объекта недвижимости есть кадастровая стоимость. Она применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для

иных предусмотренных законодательством целей. Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра рассказали, из чего складывается размер кадастровой стоимости и как ее оспорить.
Что такое кадастровая стоимость и как она определяется?

Кадастровая стоимость – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Она определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской Федерации государственные бюджетные учреждения. Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

Обращаем внимание! В минувшем году вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ, который направлен на совершенствование кадастровой оценки. Его главный принцип – «любое исправление – в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен старой.

Согласно закону, с 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению).

Кроме того, по новым правилам за некачественную кадастровую оценку директора бюджетных учреждений привлекаются к ответственности – она зависит от доли (более 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами.

На сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- «**Публичная кадастровая карта**». Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Для этого достаточно выбрать любой объект на карте и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;
- «**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**». С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости, так и по его адресу;
- «**Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки**». Поиск проводится по кадастровому номеру объекта недвижимости;

Из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее можно не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее. Такая выписка выдается бесплатно любому лицу, ее можно получить как лично в офисах МФЦ, так и онлайн на сайте Росреестра, на сайте Госуслуг, или через сервис Федеральной кадастровой палаты;

В личном кабинете на сайте **ФНС России**. Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении тех объектов недвижимости, по которым уплачиваются налоги.

Как оспорить кадастровую стоимость?

Для этого необходимо направить заявление об оспаривании в соответствующую комиссию или в суд. Сделать это может любой человек, компания или арендатор. Основанием для оспаривания может служить установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Обратиться в комиссию можно в том случае, если она создана в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии входят представители органов власти, органа регистрации прав и представитель регионального уполномоченного по защите прав предпринимателей.

Заявление может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН результатов государственной кадастровой оценки до даты внесения новых результатов или результатов оспаривания, или до даты пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости.

При подаче заявления нужно приложить ряд документов:

- выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая оспаривается;
- копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявление об оспаривании можно подать лично, обратившись в региональные органы исполнительной власти или в офисы МФЦ, направив почтовым отправлением или онлайн через портал Госуслуг.

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной осуществляется бюджетным учреждением в случае принятия решения о переходе на новый порядок установления кадастровой стоимости высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с даты, указанной в таком решении (с 1 января 2023 года на всей территории Российской Федерации).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в бюджетное учреждение в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.

Решение по заявлению будет принято в течение 30 дней с момента его поступления. Бюджетное учреждение вправе принять решение об отклонении заявления или об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. При этом решение бюджетного учреждения может быть оспорено в суде.

Как выбрать кадастрового инженера? Советы ФКП

Для государственного кадастрового учета недвижимого имущества в большинстве случаев гражданам необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. Выбор грамотного и квалифицированного специалиста – залог качества проведения кадастровых работ и подготовки по их результатам достоверных документов. В этом материале подробно расскажем, на что следует обратить внимание при выборе кадастрового инженера.

Проверка сведений о кадастровом инженере

Кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров, включенные в реестр членов СРО.

У кадастрового инженера в обязательном порядке должны быть своя личная печать, которой он утверждает межевые и технические планы в бумажном формате (в случае, если это, например, предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ), и сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи – для подготовки документов и подачи в электронном виде.

Поэтому перед заключением договора на выполнение работ рекомендуем проверить сведения о заинтересовавшем вас кадастровом инженере в реестре членов саморегулируемой организации, публикуемом на их официальном сайте, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра.

Для поиска в реестре информации о кадастровом инженере достаточно знать только его ФИО. При выводе результатов поиска следует обратить внимание на то, что в поле «Статус» содержится информация «включен в реестр». Это означает, что инженер состоит в СРО кадастровых инженеров и имеет право вести кадастровую деятельность. Также в карточке отображаются результаты профессиональной деятельности кадастрового инженера: стаж работы на рынке услуг, количество поступивших жалоб, информация о количестве принятых решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете.

Важно! Если заинтересовавший вас кадастровый инженер не состоит в СРО, то он не может проводить кадастровые работы, а все подготовленные им документы не имеют юридической силы.

Как заключить договор с кадастровым инженером?

Кадастровые работы проводятся на основании договора-подряда, в котором подробно должны быть описаны все выполняемые работы, а также стоимость и сроки их исполнения. Обязательным приложением к договору-подряда является утвержденная заказчиком смета, а также задание на выполнение работ.

Обращаем внимание! Согласно новым правилам кадастровый инженер имеет право подать в Росреестр заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости. При этом закон определил случаи, когда кадастровый инженер может подать заявление в Росреестр без доверенности, а когда нет.

Кадастровый инженер вправе представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные по результатам проведения кадастровых работ, если они выполнялись при подготовке технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию. Заказчиком кадастровых работ в данном случае должен быть собственник земельного участка либо лицо, которому этот участок предоставлен для строительства на ином праве, или же лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

Какие документы оформляет кадастровый инженер?

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, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или учета его части.

Акт обследования – при подготовке документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства.

Карта-план территории – составляется кадастровым инженером по результатам выполнения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории – при определении местоположения границ земельных участков, образуемых из государственных и муниципальных земель, земельных участков в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) в границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Какую ответственность несут кадастровые инженеры?

Деятельность кадастрового инженера подлежит контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

При этом согласно статье 14.35 КоАП Российской Федерации кадастровый инженер несет административную ответственность за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, в том числе за недостоверность подготовленных им документов.

Уголовная ответственность кадастрового инженера за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории предусмотрена ст. 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.

В соответствии с ст. 29.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Кадастровая палата: что делать с объектом незавершенного строительства

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона о необходимости снятия с кадастрового учета объектов незавершенного строительства, которые были достроены, поскольку они перестают существовать в таком качестве.

Объектом незавершенного строительства является объект капитального строительства, возведение которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к объектам капитального строительства наряду со зданиями, строениями, сооружениями.

При этом согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ, объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу (недвижимым вещам, прочно связанным с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно).

Объект незавершенного строительства подлежит государственному кадастровому учету и в отношении его может быть зарегистрировано право собственности (ч. 7 ст. 1, ст. 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

«*Постановка на учет и регистрация прав объекта незавершенного строительства требуется, например, если в силу жизненных обстоятельств нет возможности продолжить строительство и объект нужно продать, поменять, подарить и т.д. Процедура постановки на кадастровый учет в данном случае ничем не отличается от учета построенного объекта капитального строительства. Необходимо подготовить технический план и иметь правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен данный объект недвижимости*», – отмечает **директор Кадастровой палаты по Волгоградской области Константин Миндигаяс.**

В результате учетно-регистрационных действий заказчик получает выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в которой отражены характеристики объекта, его кадастровый номер, а также сведения о правах на него.

Если возведенный объект в ЕГРН имеет статус объекта незавершенного строительства и на него зарегистрированы права, то в таком случае проводится одновременное снятие с учета и регистрация прекращения на него прав, а затем постановка на кадастровый учет и регистрация прав на построенный объект. Необходимо вновь пригласить кадастрового инженера для составления технического плана на уже готовый объект.

Во избежание недоразумений, связанных с задвоением объектов, при подготовке технического плана на достроенное здание (сооружение) кадастровому инженеру необходимо указать кадастровый номер, который был ему присвоен, как объекту незавершенного строительства.

В ходе учетно-регистрационных действий, в отношении построенного объекта, ему присваивается новый кадастровый номер и запись о регистрации

права, а сведениям об исходном объекте (объекте незавершенного строительства) в ЕГРН присваивается статус «архивный».

С уважением,
Золотарева Елена Константиновна,
специалист по взаимодействию со СМИ
Кадастровой палаты по Волгоградской области
Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)
e-mail: ekz_34@mail.ru
Мы ВКонтакте, в Instagram

