****

# Названы три региона, в которых востребована волгоградская недвижимость

*За девять месяцев 2020 года в Кадастровую палату по Волгоградской области поступило более трех тысяч пакетов документов для оформления недвижимости на территории области по экстерриториальному принципу. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года спрос на популярную услугу снизился на 1,9 %.*

Снижение числа заявлений об экстерриториальном учете и регистрации недвижимости – возможное последствие пандемии**.** Поскольку активность на рынке недвижимости снизилась в целом, то падение спроса на экстерриториальное оформление недвижимости – закономерное следствие. Когда рынок восстановится от последствий пандемии, спрос на услуги оживет вместе с ним. Этому в немалой степени будет способствовать популярность и востребованность данной услуги.

Наиболее востребована волгоградская недвижимость у жителей Самарской Ростовской и Саратовской областей.

Напомним, что возможность оформлять недвижимость экстерриториально появилась у россиян в 2017 году со вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Формат быстро стал популярным, так как помогает оформить недвижимость на расстоянии: подать документы на учет и регистрацию можно в своем регионе, а регистрируемый объект при этом может находиться на другом конце страны.

Экстерриториальный принцип оказания услуг помогает обратиться за регистрацией прав и постановкой на кадастровый учет в офис приема-выдачи документов независимо от месторасположения регистрируемого объекта недвижимости, что позволяет существенно сэкономить на поездках к месторасположению оформляемого объекта. К примеру, житель Камышина может оформить права на квартиру, расположенную в Калининграде, не выезжая для этого за пределы своего региона. Достаточно обратиться в ближайший офис Кадастровой палаты по приему-выдаче документов по экстерриториальному принципу. По итогам оказания услуги собственник получит выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую проведение учетно-регистрационных действий.

Как правило, экстерриториальный принцип подачи заявлений касается покупки недвижимости на вторичном рынке, а также перехода права, например, в связи с наследованием.

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и обычно: это пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь – для регистрации права собственности. Одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав занимает всего десять рабочих дней, напоминают эксперты.

Подать документы по экстерриториальному принципу можно по [предварительной записи](https://rosreestr.ru/site/eservices/). Она открыта в личном кабинете на портале Росреестра. Для авторизации используется учетная запись единого портала государственных услуг.

**Волгоградцам рассказали, сколько стоят кадастровые работы**

Кадастровая палата по Волгоградской области провела опрос кадастровых инженеров и заказчиков их услуг. Мониторинг позволил определить показатели ценовой политики в сфере проведения кадастровых работ в третьем квартале 2020 года.

Стоимость кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью не более 10 соток не превышает 11 тыс. руб. Межевание участка большей площади обойдется заказчику в сумму до 15 тыс. руб.

Сроки исполнения кадастровых работ по земельным участкам колеблются в среднем от 10 до 45 дней и зависят от сложности выполнения.

*«Цена межевания зависит от множества факторов. Она может варьироваться как из-за расценок специалиста, который проводит работы, так и от конкретного участка – его особенностей, конфигурации, расположения, размера и вида работ: образование нового участка, разделение, перераспределение земель»,* *–* поясняет **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках для садоводства и дачного хозяйства площадью не более 100 кв.м обойдутся заказчику в сумму от 4 тыс. руб. до 7 тыс. руб. Если площадь здания больше, стоимость работ может достигать 10 тыс. руб.

Стоимость кадастровых работ для помещений площадью менее 100 кв. м варьируется от 3 тыс. руб. до 6 тыс. руб. Средняя стоимость кадастровых работ для помещений большей площади составляет не более 9 тыс. руб.

В некоторых случаях стоимость кадастровых работ может быть снижена: например, при выполнении муниципальных контрактов, за счет большого объема заказа, а также при заказе технического и межевого плана одновременно.

Кроме того, законодательством предусмотрен вариант бесплатного межевания. Речь идет о случаях, когда по заказу уполномоченного органа проводится комплекс кадастровых работ на территории одного или нескольких кадастровых кварталов.

**Наталья Бирюлькина** отмечает, что стоимость кадастровых работ не установлена действующим законодательством. Сроки проведения работ, стоимость и другие значимые условия могут быть прописаны в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Правом на выполнение кадастровых работ обладает только кадастровый инженер. При этом соответствующие услуги могут оказывать как кадастровые инженеры, действующие в качестве индивидуальных предпринимателей, так и осуществляющие деятельность в качестве работников юридического лица.

Выбрать кадастрового инженера и ознакомиться с результатами их профессиональной деятельности можно с помощью «[Реестра кадастровых инженеров](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/ais_rki)».

Следует отметить, что по сравнению со вторым кварталом цены на кадастровые работы изменились незначительно.

**Особым территориям *–* особые условия**

**Эксперты Кадастровой палаты Волгоградской области рассказали, почему для некоторых территорий региона установлены особые условия использования и как это может сказаться на собственниках недвижимости.**

Согласно сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории Волгоградской области зарегистрировано более 14 тыс. зон с особыми условиями использования территории.

Установление особых условий для той или иной территории *–* земельного участка, здания или сооружения прежде всего связано с охранной или защитной функцией.

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) предназначены как для охраны объекта, нуждающегося в охране, так и для защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Наличие таких объектов предопределяет особые условия использования территории вокруг или вдоль них. Так, зоны с особыми условиями устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан, сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, безопасной эксплуатации различных технических объектов, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

На сегодняшний день в реестр недвижимости в регионе внесены границы 8 видов зон. Большую часть из них составляют различные охранные зоны.

Установление на какой-либо территории ЗОУИТ предполагает особые правовые требования к использованию либо ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также может определять условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данных зонах. Именно в этих требованиях, ограничениях и условиях и выражается собственно охранный или защитный режимы. Применительно к объектам недвижимости (земельным участкам, строениям, сооружениям, зданиям), находящимся в таких зонах, охранный режим выражается в наличии определенных законом ограничений прав собственников.

Далеко не всегда землевладельцы знают, что на их участок или его часть наложены ограничения в связи с отнесением земли к зоне с особыми условиями использования территории. К ним могут относиться запрет строительства, ограничения по целевому использованию земельного участка и хозяйственной деятельности на нем. Перечень ограничений будет зависеть от видов или характеристик объектов, или территорий, в отношении которых устанавливаются зоны. Так, например, в границах санитарно-защитных зон нельзя использовать земельные участки для жилого строительства, размещения образовательных и медицинских учреждений, спортивных сооружений, а также для организации отдыха детей и ведения садоводства. В некоторых случаях законодательство предусматривает возможность возмещения убытков собственникам в случае ограничения прав.

Узнать о том, входит ли земельный участок или иной объект недвижимого имущества в границы какой-либо ЗОИТ и имеются ли ограничения прав собственника, жители Волгоградской области могут с помощью общедоступного сервиса «[Публичная кадастровая карта](https://pkk.rosreestr.ru/)».

Необходимо отметить, что информация, получаемая посредством электронного сервиса, не имеет юридической силы и несет справочный характер. Для официального использования сведений можно запросить выписку об объекте недвижимости из реестра недвижимости. Выписку из ЕГРН можно получить в течение нескольких минут благодаря [онлайн-сервису](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, через официальный [сайт](https://rosreestr.gov.ru/site/) Росреестра или посетив офис МФЦ.

**Справочно:**

Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территорий разделяются на: охранные; санитарно-защитные; зоны охраны объектов культурного наследия; водоохранные зоны; зоны затопления; зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; зоны охраняемых объектов; рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны; лесопарковые зоны и зеленые зоны.

# Кадастровая палата рассказала волгоградцам, на каком земельном участке можно построить баню

*Кадастровая палата рассказала волгоградцам о законодательных нюансах постройки бань на земельных участках разного вида.*

Согласно проведенному «Авито-Услуги» аналитическому исследованию, в августе-сентябре 2020 года спрос на постройку бань и саун вырос на 67% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. В Волгоградской области спрос на услуги по строительству и ремонту бань на своем участке вырос более, чем в два раза.

Напомним, что с 1 января 2019 года вступил в силу Закон о ведении садоводства и огородничества. В нем закреплено, что не только на садовом, но и на огородном участке можно поставить хозяйственные постройки (вспомогательные сооружения). К ним относятся сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Как и другие «бытовые помощники», баня может быть капитальным или некапитальным сооружением в зависимости от конструктивного решения.

**Если ваш участок – садовый**, вы можете возвести любой вид хозобъекта. Если он будет на фундаменте, придется зарегистрировать постройку, так как с этого момента она станет объектом капитального строительства. Объекты некапитального строительства не являются объектами недвижимости, не облагаются налогами и не подлежат обязательной регистрации.

**Если ваш участок – огородный**, то строить на нем баню и другие вспомогательные постройки капитально, на фундаменте, запрещено. Если владелец хочет установить максимально прочный фундамент, ему придется изменить вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с зонированием территории на тот, который разрешает возведение соответствующего объекта недвижимости. То есть если вы владеете огородным участком и планируете построить баню на капитальном фундаменте, нужно переквалифицировать его в участок для садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

**Важно!** Обращаем внимание, что если ваш участок образован из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, созданному до 29 июля 2017 года, то изменить его вид нельзя. Это правило [закреплено](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/abfd730448b01c0bc65f4f7a848200fd080a7f8b/) в части 24 статьи 54 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Под исключения попадают случаи, когда товарищество (кооператив) ликвидированы или не действуют. Статус объединения можно проверить в [Едином государственном реестре юридических лиц](https://egrul.nalog.ru/index.html).

# Безопасна сделка или нет? ФКП запустила пилотный проект по предоставлению экспертного заключения

**В сентябре 2020 года Федеральная кадастровая палата запустила пилотный проект по предоставлению гражданам, юрлицам и индивидуальным предпринимателям экспертно-аналитического заключения о безопасности сделки с объектом недвижимости, а также перспективах его развития. На данный момент услугу можно получить в филиалах по Ставропольскому краю и Астраханской области.**

В сентябре 2020 года стартовал эксперимент Федеральной кадастровой палаты по оказанию консультаций, связанных с оборотом объектов недвижимости на рынке, а также по подготовке сводных информационных справок об объекте недвижимости. В качестве экспериментальных площадок были выбраны филиалы Кадастровой палаты по Ставропольскому краю и Астраханской области.

*«Как активный игрок на рынке недвижимости Кадастровая палата, естественно, обязана препятствовать мошенническим действиям в этой сфере*, – отметил **глава Федеральной кадастровой палаты Вячеслав Спиренков.** – *Со своей стороны мы стараемся всеми доступными нам силами защитить граждан от потенциальных рисков. В момент принятия решения нередко им необходима экспертная консультация, заключение. Под особой защитой чувствуешь себя, если у экспертного заключения есть гарантия госучреждения. Новый «пилот» поможет гражданам узнать самые важные нюансы про объект недвижимости «на берегу», перед сделкой. И уже имея полноценную картину, принять решение о его покупке».*

Информационная справка готовится на основании данных из выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости и о переходе прав, публичной кадастровой карты, федеральной информационной адресной системы (ФИАС) и других ресурсов. Готовое заключение состоит из четырех разделов:

**1.Сведения об объекте недвижимости.** Благодаря им можно узнать, наложен ли на объект арест, есть ли на нем обременение, не находится ли он в ипотеке или залоге, изымался ли когда-либо и т.д.

**2.Итоговая резолюция.** Здесь эксперты Кадастровой палаты дают свои комментарии, основанные на регламентах, правилах пользования, правилах охраны и т.д. Например, не находится ли объект в зоне с особыми условиями использования территории.

**3.Рекомендации**. Это экспертное заключение и советы по проанализированному объекту недвижимости. Рекомендации не являются обязательными для исполнения, однако подскажут, стоит ли проводить сделку, а также расскажут, что делать с тем или иным объектом после приобретения.

**4.Схема расположения объекта недвижимости.** То есть графическое представление объекта на карте.

При подготовке справки специалисты проводят комплексную и систематизированную проверку сведений об объекте недвижимости. Она позволяет своевременно выявить возможные проблемы и разработать варианты их устранения. Таким образом, сведения, указанные в справке, защищают покупателя объекта недвижимости от потенциальных мошеннических действий, связанных с его приобретением.

*«Предположим, покупатель выяснил, что его потенциальный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства, но половина участка входит в охранную зону газораспределительных сетей*, – поясняет **Вячеслав Спиренков**. – *Что ему делать с этой информацией без знания, например, ограничений в использовании такой территории? Здесь как раз на помощь придут наши эксперты. Они расскажут, что на этой половине участка, во-первых, он не сможет построить жилой дом, и это нужно будет учитывать при создании проектной документации, во-вторых, разместить, например, мангал, и в-третьих, столкнется еще с рядом ограничений. Соответственно, если хозяин участка не посчитал нужным сообщить это покупателю, последний будет проинструктирован экспертами, и сам примет решение, нужна ли ему такая покупка или нет».*

Сейчас сводную информационную справку можно получить по ограниченному списку объектов недвижимости: индивидуальному жилому дому, гаражу, а также земельному участку, предоставленному для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства или размещения гаражей. Но в дальнейшем перечень объектов может расшириться.

Заказать услугу могут граждане и юридические лица, индивидуальные предприниматели. Для этого необходимо:

1) Обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты, который оказывает данную услугу (пока это филиалы Кадастровой палаты по Ставропольскому краю и Астраханской области). Сотрудник филиала проверит, доступна ли услуга для этого вида объекта недвижимости. Если доступна, можно приступать к оформлению услуги.

2) Заключить договор оказания платных услуг.

3) Оплатить услугу в течение 10 календарных дней с момента заключения договора.

4) Предоставить выписки из ЕГРН об объекте недвижимости и о переходе прав на объект недвижимости, полученные заявителем в течение 10 календарных дней с момента заключения договора и после оплаты услуги. Самый быстрый способ получить выписку из ЕГРН – заказать документ не выходя из дома с помощью [онлайн-сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты. При необходимости специалисты Кадастровой палаты помогут это сделать.

Справка подготавливается в течение одного рабочего дня после получения документа об оплате и выписок из ЕГРН.

**В России ускорят регистрацию прав на недвижимость и запустят онлайн-сервис для получения сведений из ЕГРН**

*Это стало возможным благодаря внедрению ФГИС ЕГРН по всей стране*

**Оказание госуслуг в сфере оборота недвижимости упростят, время оформления собственности, проведение кадастрового учета и другие услуги начнут оказывать быстрее. Кроме того, по всей стране заработает сервис, позволяющий в режиме онлайн получать сведения из ЕГРН для сделок с недвижимостью. Это стало возможным благодаря внедрению новой информационной системы учета недвижимости – ФГИС ЕГРН во всех субъектах страны. Об этом заявила заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко.**

Она подчеркнула, что в октябре этого года успешно завершился важнейший для страны цифровой проект в сфере недвижимости. Новая система уникальна. Это полностью отечественная разработка, не зависящая ни от каких санкций. Переход на эту систему произошел без остановки процедур регистрации и учета: «*Мы плавно переносили сведения из двух реестров в единую базу данных. Мы ни на один день не остановили рынок недвижимости. Каждый день регистрировали сотни тысяч сделок и выдавали сведения о недвижимости, одновременно внедряя новую большую систему. Это высший пилотаж. Как дозаправка в воздухе*».

Все 85 субъектов страны перешли на работу в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН), объединившей данные государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП). «*Мы завершили трехлетнюю работу по созданию уникальной отечественной цифровой системы. Это сложный инженерный процесс, который связан с миграцией данных из старой системы в новую, с настройкой работы с МФЦ, обучением людей использованию новых интерфейсов. Переход всей страны на такую глобальную базу как ФГИС ЕГРН – это, безусловно, новая веха в истории оборота недвижимости в России», –* заявила **вице-премьер** **Виктория Абрамченко**, подчеркнув, что российская практика эксплуатации подобных систем в масштабах всей страны – отсутствует, и в мире не существует ее аналогов. Всего ФГИС ЕГРН – это более 10 петабайт данных о недвижимости. Для сравнения – размер результатов экспериментов, проводимых в течение года на большом адронном коллайдере, достигает 4 петабайт.

Вице-премьер отметила, что старые портальные сервисы и системы, созданные в 2011-12 годах, не отвечали цифровым требованиям современности и не обеспечивали необходимый уровень качества оказания услуг. ФГИС ЕГРН пришла на смену 340 разрозненным информационным системам.

*«Это, в свою очередь, порождало дублирование сведений, отсутствие единства учетно-регистрационных процессов и, как следствие, оперативной и достоверной информации о проведении регистрационных действий, выдачи сведений об объектах недвижимости, не говоря уже о сложностях контроля за соблюдением законодательства в сфере недвижимости, непрозрачности и высоких коррупционных рисках*», – отметила **Виктория Абрамченко**.

Как сообщила **вице-премьер**, благодаря внедрению новых информационных технологий в сферу недвижимости, повысится качество и достоверность сведений в ЕГРН, упростятся процедуры получения услуг.

«*Регистрация права собственности, договоров ипотеки, постановка на кадастровый учет и еще десятки процедур в этой сфере будут проводиться проще и быстрее. Система уже обрабатывает около 7 запросов в секунду в режиме 24 на 7, работая без выходных и праздников. Сегодня во ФГИС ЕГРН ежедневно поступает около 100 тысяч обращений на государственную регистрацию прав и кадастровый учет, а также более 500 тысяч запросов на предоставление сведений из ЕГРН. Это беспрецедентные объемы обработки данных*», – сообщила **Виктория Абрамченко.**

Зампред Правительства пояснила, что благодаря объединению с 2017 года всех информационных ресурсов в единую систему, консолидации в ней всех данных об объектах и правах на них стало возможно зарегистрировать права на недвижимость и поставить ее на кадастровый учет одновременно. Такая единая процедура избавит заявителей от лишних действий, что, естественно, сократит время на оформление недвижимости.

Ранее для проведения регистрации и получения документов, например, на свой жилой дом должен был пройти процедуру подготовки комплекта документов, подачи заявления, 10 дней ожидания по каждой из процедур и получения документов дважды. В целом, в упрощенном виде это составляло 8 шагов и больше месяца ожидания результата. «*Теперь процесс регистрации сократился в два раза – до четырех шагов и нормативных 10 рабочих дней. На практике – сроки оказания государственных услуг благодаря системе сокращены до 3 рабочих дней и даже меньше в отдельных случаях. Крымский мост, например, мы зарегистрировали за сутки*», – сообщила **Виктория Абрамченко**.

В числе прочих изменений – получение госуслуг в сфере недвижимости не будет зависеть от реального местоположения объекта недвижимости. К примеру, житель Санкт-Петербурга сможет оформить права на квартиру, расположенную в Ялте, не выезжая для этого за пределы своего региона. Важно, что и Крымский полуостров теперь работает в единой информационной системе.

Кроме того, внедрение ФГИС ЕГРН позволит запустить по всей стране сервис по выдаче выписок из ЕГРН. Сегодня в соответствии с законодательством получение выписки о правах занимает 3 дня, а при переходе на новую систему оно будет занимать от 30 секунд до нескольких минут. Это позволит пользователям оперативно получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений перед сделкой с недвижимостью. До внедрения ФГИС ЕГРН сервис работал в пилотных регионах. Чтобы воспользоваться сервисом пользователю нужно будет авторизоваться через Единую систему идентификации и аутентификации. Искать объекты можно по адресу или кадастровому номеру.

Как заявила заместитель Председателя Правительства **Виктория Абрамченко**, граждане могут спать спокойно и быть уверенными, что сведения об их недвижимости под надежной защитой.Их сохранность во ФГИС ЕГРН обеспечивается в соответствии со всеми современными требованиями информационной безопасности. А для обеспечения отказоустойчивости специально были созданы распределенные центры обработки данных, обеспечивающие надежную и стабильную работу системы.

**В Волгограде появилась аллея землеустроителей**

*Кадастровая палата по Волгоградской области продолжает участвовать в масштабных экологических проектах. 28 октября 2020 года сотрудники приняли участие во всероссийской акции «Аллея землеустроителей» по посадке деревьев и кустарников.*

28 октября 2020 годаактивисты Кадастровой палаты по Волгоградской области, включая членов Молодежного совета, при поддержке Администрации Центрального района г. Волгограда и МБУ «Волгоградзеленхоз», приняли участие в масштабной экологической акции Федеральной кадастровой палаты «Аллея землеустроителей». Проект приурочен к 20-летию Кадастровой палаты. Новая липовая аллея появилась в центральной части парка «Победы» на верхней террасе Центральной набережной города Волгограда. Участники акции высадили саженцы на аллее, созданной в память достойного, общественно значимого труда многих поколений землеустроителей.

«*Сотрудники Кадастровой палаты внесли непосредственно личный вклад в озеленение и облагораживание Волгограда. Цель проведения акции – не только популяризировать бережное отношение к окружающей среде и озеленить, облагородить любимый город, но и отдать дань землеустроителям, чья работа может быть не видна обычному человеку, однако* *непомерно важна для развития нашего региона*», – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина**.

Ответственный за взаимодействие

Кадастровой палаты

по Волгоградской области

со средствами массовой информации Елена Золотарева