

**Взаимодействие филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
и предпринимательского сообщества
Пермского края**

2019 год

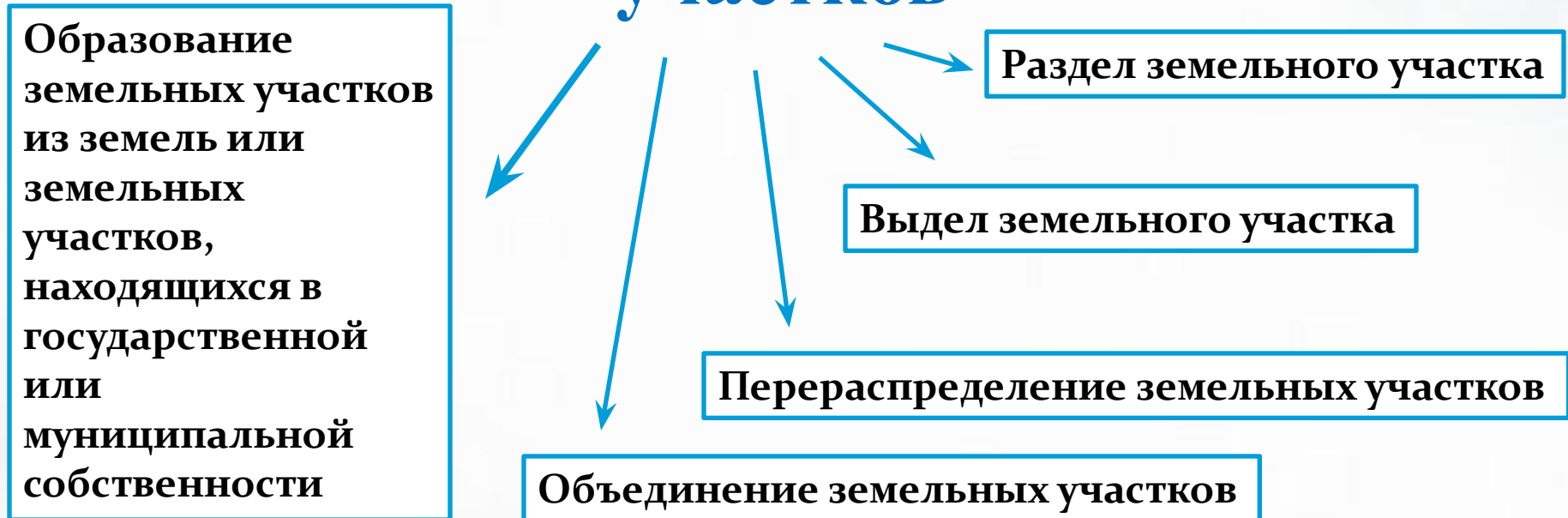
Постановка объектов недвижимого имущества на государственный кадастровый учёт, учёт изменений, постановка на учёт охранных и санитарно-защитных зон промышленных предприятий



■ Объекты недвижимости, подлежащие кадастровому учету после 01.01.2017 (218-ФЗ):

- земельные участки;**
- здания;**
- сооружения;**
- помещения;**
- машино-места;**
- объекты незавершенного строительства;**
- единые недвижимые комплексы;**
- иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно**

Способы образования земельных участков



Статья 11.3 ЗК РФ

Образование осуществляется в соответствии с одним из документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с ГК РФ;
- утвержденная схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- проектная документация лесных участков и др.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории - это изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков.

В схеме указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Согласно ч. 9 ст. 11.10 ЗК РФ Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется в форме электронного документа. Исключение: образование участка для предоставления гражданину без проведения торгов (схема м.б. в форме электронного документа или в форме документа на бумажном носителе).

Схему в электронном виде можно подготовить в «Личном кабинете» на официальном портале Росреестра: www.rosreestr.ru в разделе «Услуги и сервисы/Это удобно». Для входа в «Личный кабинет» необходима учётная запись на сайте «Госуслуги»!

Собственник ЗУ либо
лицо, которому участок
предоставлен для
строительства на ином
праве

ОГВ и ОМС
(ИЖС и
садовые
дома)

Лицо, которому
выдано
разрешение на
создание
искусственного
ЗУ

Лица, по заявлению
которых
осуществляется
ГКУ и ГРП
(ст.15 2018-ФЗ)

Собственник
объекта
недвижимости и
(или) лицо, в
пользу которого
устанавливаются
ограничения
прав и
обременения
объекта
недвижимости

Собственник
здания,
сооружения,
объекта
незавершенного
строительства,
ЕНК

Собственник исходного
объекта недвижимости, из
которого образованы
новые объекты
недвижимости

Лица, по заявлению
которых
осуществляется
ГРП без ГКУ
(ст.15 2018-ФЗ)

- лицо, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости) или прекращается;
- правообладателя и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости;
- сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора;
- правообладателя при подтверждении ранее возникшего права;
- нотариуса в случае нотариально удостоверенной сделки и иных лиц, установленных федеральным законом.

Лица, по заявлению
которых
осуществляется
ГКУ без ГРП
(ст.15 2018-ФЗ)

- ОГВ, ОМС и др;
- собственник недвижимости (в т.ч. при изменении основных характеристик объекта недвижимости);
- кадастровый инженер и иные лица, установленные федеральным законом.

■ Сведения ЕГРН об объекте недвижимости делятся на:

Основные	Дополнительные
<p>Характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования ЗУ, уточнения местоположения границ ЗУ, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.</p>	<p>Сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.</p>
<p>Вид объекта недвижимости, кадастровый номер, описание местоположения объекта недвижимости, площадь, этажность, материал стан и др.</p>	<p>Назначение здания, сооружения, ЕНК, или помещения, вид разрешённого использования земельного участка, кадастровая стоимость, адрес, сведения о расположении ОН в зоне с особыми условиями использования территории и др.</p>

Какой бизнес вести в жилом помещении?

Можно

Не мешая другим жильцам и соблюдая санитарные нормы и правила техники безопасности, вести в квартире предпринимательскую деятельность (при этом необходимо зарегистрировать себя как индивидуального предпринимателя или самозанятого). Чаще всего дома работают репетиторы, переводчики, юристы, бухгалтеры, программисты, веб-дизайнеры, портные и т.д. Действующее законодательство также не запрещает организовать в квартире небольшое частное производство, например, по изготовлению тортов, фасовке и упаковке товаров, мыловарению и др.

Нельзя

Размещать в квартирах промышленные производства, использовать приборы или станки, нарушающие допустимые уровни шума или вибрации и потребляющие большое количество электроэнергии. Другой запрет Жилищного кодекса распространяется на ведение в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 16 Федерального закона № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях». С 1 октября к запретам добавится размещение в квартирах мини-гостиниц и хостелов. Таким образом, мини-предприятия гостиничного бизнеса можно будет организовывать только в нежилом фонде».

Какое заведение не удастся открыть даже в нежилом помещении?

Нежилые помещения в многоквартирном доме предназначены исключительно для ведения коммерческой, административной, общественной и другой деятельности. Деятельность, которую можно вести в нежилом помещении, строго ограничена противопожарными, санитарными и градостроительными нормами. Она не должна загрязнять воздух и территорию жилой застройки, превышать допустимый уровень шума, создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома.

По этой причине закон запрещает размещать в жилых домах:

- магазины по продаже москательных-химических товаров, взрывоопасных веществ и материалов, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин, автомобильных масел;
- специализированные рыбные магазины, учреждения и магазины ритуальных услуг, склады любого назначения, бани и сауны, прачечные и химчистки, а также заведения, работающие после 23 часов.

Аренда объектов капитального строительства

В целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав, в случае если установленное (устанавливаемое) ограничение прав (обременение) распространяется на часть такого объекта недвижимости кадастровым инженером подготавливается технический план.

Содержание установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав приводится в техническом плане на основании актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров (И-р, договор аренды нежилого помещения) или соглашений.

В связи с образованием части ОН, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения в орган регистрации вправе обратиться собственник ОН (Арендодатель) и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Арендатор).



Не подлежат государственному учету

Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).



Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный Кодекс РФ)

Зоны с особыми условиями использования территорий



ЗОУИТ устанавливаются в соответствии с нормативными актами ОГВ (федеральные законы, постановлениями правительства РФ, СП, СанПин, законы и постановления субъектов РФ) и подлежат отражению в виде карт документах тер.планирования, в т.ч. генпланах поселений и городских округов.

Документами основания для установления границ санитарно защитных зон промышленных предприятий являются:

- а) санитарно-эпидемиологическое заключение;**
- б) решение об установлении санитарно защитной зоны;**
- в) постановление главного государственного санитарного врача РФ №74 от 25.09.2007 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;**
- г) постановление правительства РФ №222 от 03.03.2018 «Правила установления СЗЗ и использование земельных участков, расположенных в границах СЗЗ».**

Согласно п. 14.16 Устава ФГБУ «ФКП Росреестра» осуществляется выполнение работ по подготовке документов, содержащих описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории и иных объектов реестра границ.

**Определение кадастровой стоимости
объектов недвижимости
в результате учётно-регистрационных действий
и оспаривание кадастровой стоимости**



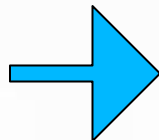
- Кадастровая стоимость - это стоимость недвижимости:**
- **установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости;**
 - **определенная в случае государственного кадастрового учета ранее учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении количественных и (или) качественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.**

В настоящий момент на территории РФ установлен переходный период в отношениях, возникающих в связи с проведением государственной кадастровой оценки.

Порядок государственной кадастровой оценки

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Исполнители, отбираемые на конкурсной основе. Кадастровую стоимость по результатам учетно-регистрационных действий на основании результатов оценки определяет Кадастровая палата.



Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Во всех случаях оценку осуществляет ГБУ «ЦТИ ПК».

**В Пермском крае действуют результаты
государственной кадастровой оценки:**

- для земельных участков - определенные в соответствии с нормами Закона об оценке 135-ФЗ;**
- для объектов недвижимости за исключением земельных участков с 01.01.2019 - результаты государственной кадастровой оценки, определенные в соответствии с нормами Закона о кадастровой оценке 237-ФЗ.**

При осуществлении учетно-регистрационных действий с объектами недвижимости их кадастровая стоимость подлежит пересчету.

Для земельных участков такими основаниями являются:

- государственный кадастровый учет в связи с образованием объекта недвижимости;**
- внесение сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости;**
- осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о значении площади, категории земель, виде разрешенного использования.**

Оспаривание кадастровой стоимости проводится в соответствии с нормами того закона, в соответствии с которыми она и была определена



ст.24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

На территории Пермского края действуют две Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости:

- 1. При Управлении Росреестра по Пермскому краю (135-ФЗ).**
- 2. При Министерстве по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края (№237-ФЗ).**

Также возможно оспаривание в судебном порядке, при чем в соответствии с Законом о кадастровой оценке №237-ФЗ для юридических лиц при обращении в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Технические и реестровые ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости и порядок их исправления



Технические и реестровые ошибки

(Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)

Техническая ошибка - (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

! Исправляется по решению гос. регистратора в течение 3 рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в

Реестровая ошибка - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном 218-ФЗ.

! Исправляется по решению гос. регистратора в течение 5 рабочих дней со дня получения документов, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление осуществляется в случае, если не влечет за собой прекращение, возникновение, переход

Предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости



Часто встречающиеся ошибки при получении сведений из ЕГРН:

1. Выписку из ЕГРН нельзя заказать в Управлении Росреестра по Пермскому краю.
2. Сведения из ЕГРН нельзя получить посредством телефонного звонка (Порядок предоставления сведений из ЕГРН и формы запросов утверждены приказом Минэкономразвития РФ № 968).
3. Выписки нельзя запросить в свободной форме по электронной почте – согласно п. 52. Порядка запрос, представленный с нарушениями, в том числе не соответствующий по форме и (или) содержанию требованиям, установленным Порядком, считается неполученным и не рассматривается.

Особенности электронных сервисов сайта www.rosreestr.ru:

- «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» (по ключу доступа).
- «Публичная кадастровая карта».
- «Получение сведений из ЕГРН в режиме он-лайн».
- Открытый раздел сайта по адресу: «Электронные услуги и сервисы/Получение сведений из ЕГРН».

! Запросы посредством данных сервисов обрабатываются порталом автоматически, без вмешательства в технологический процесс специалистов Управления Росреестра по Пермскому краю или Кадастровой палаты по Пермскому краю.

! В случае возникновения сбоев сервисы могут не содержать информации о недавно совершённых изменениях характеристик недвижимости.

! В открытом разделе сайта не предоставляется выписка «Об объекте недвижимости» (содержит ранее сведения о ранее возникших правах, не регистрируемых обременениях, запись о невозможности совершения сделок без личного участия правообладателя).

Актуальные сведения из ЕГРН можно получить в офисах МФЦ или в «Личном кабинете» (необходимо иметь логин и пароль от подтверждённого аккаунта на сайте «Госуслуги»).

■ **Нормативная база предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости**

- Предоставление сведений из ЕГРН регламентировано ст. 62, 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).
- Порядок предоставления сведений утвержден приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968.
- Виды выписок утверждены приказами Минэкономразвития от 20.06.2016 № 378 и от 25.12.2015 № 975.
- Размер платы за предоставление сведений из ЕГРН утвержден приказом Минэкономразвития России № 291.
- Кадастровая палата наделена полномочиями по предоставлению сведений согласно приказу Росреестра от 18.10.2016 № П/0515.

Внимание!

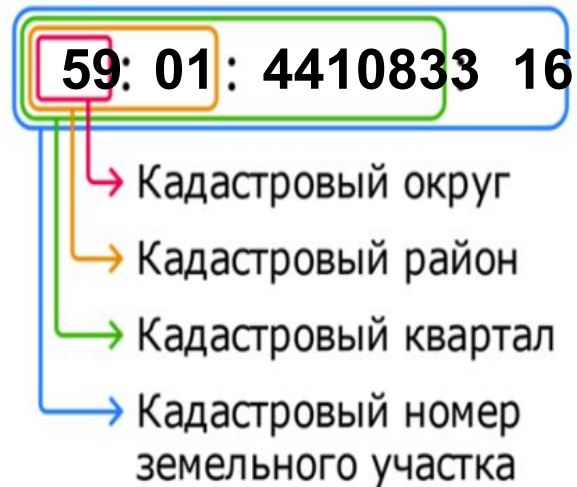
! В последнее время появилось множество сайтов-клонов сайта Росреестра, предлагающих быстрое получение выписок из ЕГРН различной стоимости. Программный комплекс ФГИС ЕГРН является закрытой системой – предлагаемые выписки получают при помощи ключа доступа и перепродаются, а владельцы данных сайтов не несут ответственности за предоставляемые сведения.

Способы подачи запросов и получения сведений из ЕГРН:

Способ подачи запроса	Вид сведений
В виде бумажного документа путем почтового отправления.	- Выписка из ЕГРН в бумажном виде с синей печатью и подписью путём почтового отправления (Почта России).
В электронном виде путём заполнения формы в «Личном кабинете» на портале Росреестра: www.rosreestr.ru .	- Выписка из ЕГРН в электронном виде (.xml), заверенная электронно-цифровой подписью (файл в формате .sig), путём получения ссылки по электронной почте. - Выписка из ЕГРН в бумажном виде с синей печатью и подписью посредством почтового отправления (Почта России).
В виде бумажного документа путём личного обращения в офис МФЦ.	- Выписка из ЕГРН в бумажном виде путём личного обращения в офис МФЦ по месту подачи документов (<u>получение по указанному адресу в случае выбора курьерской доставки</u>).

! Утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 23.12.2015 № 968

Кадастровый номер – уникальный номер объекта недвижимости, присваиваемый ему при осуществлении кадастрового и технического учёта.



Не являются кадастровым номером!

- **Инвентарный номер, например: 1475**
- **Условный (ранее присвоенный) номер, например:
59-59-20/019/2009-567**

Сведения ЕГРН 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 ЕГРН.
- Сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

! Предоставляются по запросам самих правообладателей и их законных представителей или по запросам лиц указанных в п. 13 ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ.

Самая полная информация содержится в выписке из ЕГРН:

Об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Информация о собственнике, характеристиках объекта недвижимости, ограничениях и обременениях.

4 раздела

По запросу любых лиц

- Для физ. лиц на бумаге - 400 руб, в эл. виде - 250 руб.
- Для юр. лиц на бумаге 1100 руб., в эл. виде - 700 руб.

Об объекте недвижимости

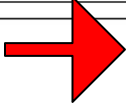
То же + сведения:

- о ранее возникших правах;
- о незарегистрированных обременениях;
- о невозможности совершения сделок без личного участия собственника;
- сведения о координатах поворотных точек границ земельного участка и др.

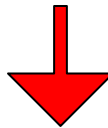
10 разделов

По запросу любых лиц

- Для физ. лиц на бумаге - 750 руб, в эл. виде - 300 руб.
- Для юр. лиц на бумаге 2200 руб., в эл. виде - 600 руб.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13
7 мая 2019г. № КУВИ-001/2019-10189070			
Кадастровый номер:		59:18:0010506:2	
Особые отметки: 		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 01.05.2015; Реквизиты документа-основания: Приказ "Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос Камского водохранилища" от 07.07.2014 № 163 выдан: Камское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 10.05.2015; Реквизиты документа-основания: Приказ "Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос Камского водохранилища" от 07.07.2014 № 163 выдан: Камское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 59:18:0010506:4.	
Получатель выписки:		Заявитель: Иванова Е.Б.	

Часто заявители обращаются в Кадастровую палату с вопросом о возможности получения сведений из ЕГРН на определённую дату.



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выездной приём и курьерская доставка

Наименование услуги	Стоимость, руб. (в т.ч. НДС) за один пакет документов для юридических лиц	Стоимость, руб. (в т.ч. НДС) за один пакет документов для физических лиц
Выезд к заявителю с целью приёма заявлений о государственной регистрации изменений, перехода, прекращения права на недвижимое имущество, ограничений прав на недвижимое имущество и обременений недвижимого имущества, а также прекращения таких ограничений и обременений в записях ЕГРН.	1530	1020
Выезд к заявителю с целью приёма заявлений о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, исправлении технических ошибок в записях ЕГРН, за исключением регистрации изменений, перехода, прекращения права на недвижимое имущество, ограничений прав на недвижимое имущество и обременений недвижимого имущества, а также прекращения таких ограничений и обременений в записях ЕГРН.	1020	510

Выездной приём и курьерская доставка

! При получении услуги по выездному приёму заключается соответствующий договор на оказание услуги.

! При получении услуги по курьерской доставке документов после осуществления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учёта при подаче заявления в МФЦ необходимо поставить галочку в графе 10. «Способ получения документов» и указать адрес доставки.

! Регистрация сделок с объектами, находящимися в других регионах (приём документов по экстерриториальному принципу)

! Срок оказания услуги в соответствии с договором (Филиал = МФЦ минус 2 дня).

! Услуга оказывается после поступления оплаты.

	В форме электронных документов (электронных образов документов)	
10	Способ получения документов:	
	Лично	<input type="checkbox"/> в органе регистрации прав по месту представления документов
		<input type="checkbox"/> в многофункциональном центре по месту представления документов
		<input checked="" type="checkbox"/> посредством курьерской доставки по адресу:
	Почтовым отправлением по адресу:	
	Посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов	
	По адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ:	
	Также по адресу электронной почты: (для уведомления о приостановлении, об отказе)	

Выездной приём и курьерская доставка

Наименование услуги	Стоимость, руб. (в т.ч. НДС) за один пакет документов для юридических лиц	Стоимость, руб. (в т.ч. НДС) за один пакет документов для физических лиц
Приём запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, и прилагаемых к ним документов.	1 530	1 020
Курьерская доставка документов, подлежащих выдаче по результатам рассмотрения запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН.	1020	510

! Использование услуги по выездному приёму документов позволяет уменьшить сроки оказания государственных услуг за счёт отсутствия необходимости обращения в офисы МФЦ в целях подачи документов.

! Услуга оказывается в сроки, согласованные с заявителем (п.1.10 Положения, утверждённого приказом ФГБУ «ФКП Росреестра № П/515).

Обратиться за получением услуги можно по телефонам:

- г.Пермь, ул. Седова, 7, тел.: 8 (342) 235-71-43, 235-71-46.

- г.Пермь, ул. Дзержинского, 35, тел: 8 (342) 235-71-44, 8 (951) 93-63-588.

Консультирование в сфере недвижимости

Иные вопросы



Необходимость
межевания и
иных
кадастровых
работ

Земельные
споры

Гос. и мун.зем.
контроль

Установление
границ ИЦ, МО и
т.д.

Установление и
изменение
кадастровой
стоимости

Плата за землю и
иные
имущественные
платежи

Возможность
изменения
характеристик
(адрес, площадь,
использование,
назначение и
др.)

Консультации
по составлению
договоров
(например,
дарение)



ПРОФЕССИОНИЗМ

Федеральная кадастровая палата по Пермскому краю:

- Вконтакте: vk.com/kadastr159
- Фейсбук: www.facebook.com/groups/kadastr159
- www.instagram.com/kadastr_159
- Официальный сайт: www.kadastr.ru
- Справочный телефон: 8 (342) 235-71-35



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!