

**Роскадастр по Волгоградской области сообщает о защите прав на объекты недвижимости**

**Действующим законодательством о государственной регистрации недвижимости предусмотрена возможность подачи собственником заявления о внесении в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия собственника при проведении сделок с недвижимостью.**

Подать такое заявления вправе не только собственник (правообладатель) объекта недвижимости, но и его представитель по закону или нотариальной доверенности.

Заявление можно подать через МФЦ или сервис Госуслуг, заверив его квалифицированной электронной подписью с помощью приложения "Госключ" <https://goskey.ru/>.

Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя отражаются в выписках из ЕГРН «Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости» и «Об объекте недвижимости» в разделе «Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости».

Такая запись не препятствует осуществлению государственной регистрации права, если основанием является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя.

Запись погашается на основании решения государственного регистратора прав при государственной регистрации перехода либо прекращения права собственности, а также при осуществлении государственной регистрации прав в порядке наследования или на основании вступившего в законную силу судебного акта.

 *«Наличие записи о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, является основанием для возврата без рассмотрения заявления иного лица, не являющегося собственником, поданного на государственную регистрацию перехода, прекращения либо ограничения права собственности, а также обременения объекта недвижимости»,* - говорит **заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Волгоградской области Илья Иванов.**

**Сроки внесения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости**

**Филиал ППК «Роскадастр» по Волгоградской области сообщает жителям региона о том что в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"(Закон), определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый Государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, с 01.01.2021 осуществляется бюджетными учреждениями (в данном случае Государственным Бюджетным Учреждением Волгоградской области «Центр ГКО») (ГБУ) в порядке, предусмотренном данной статьей.**

Также, в соответствии с п.5 ст.8 Закона полномочиями на предоставление отчетов и иных документов, формируемых в ходе определения кадастровой стоимости наделено ГБУ.

Дополнительно сообщаем, что при внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных, вновь учтенных объектах недвижимости сведения о кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в соответствии с ст. 16 № 237-ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» в срок до 18 рабочих дней (3 дня –формирование перечней и передача их в ГБУ, 10 дней – для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ГБУ, 5 дней – на внесение в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости сотрудниками ППК «Роскадастр»).

Для получения сведений о кадастровой стоимости объекта рекомендуем воспользоваться одним из следующих способов:

- на сайте rosreestr.gov.ru, в разделе «Получение сведений из ЕГРН», выбрав вид выписки «О кадастровой стоимости объекта», сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляются бесплатно.

Обращаем Ваше внимание, что для оформления выписки из ЕГРН, на сайте ведомства (rosreestr.gov.ru), пользователю необходима авторизация в личном кабинете, с использованием учетной записи единого портала государственных услуг Российской Федерации:

- при личном обращении в Многофункциональный центр предоставления государственных услуг, независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню многофункциональных центров, опубликованному на официальном сайте.

*«Акты определения кадастровой стоимости расположены на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.gov.ru, в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки»»,* – поясняет **заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Волгоградской области Илья Иванов**.

**Роскадастр рассказал об изменении в законодательстве о гаражных объединениях**

**01 октября 2023 года вступает в законную силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон).**

Указанный Закон регулирует отношения по совместному владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению имуществом, находящимся в общей собственности или в общем пользовании собственников гаражей в границах территории гаражного назначения либо собственников машино-мест и нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах, а также устанавливает особенности осуществления деятельности созданными в этих целях юридическими лицами.

Законом введены такие новые понятия как территория гаражного назначения, гаражный комплекс и гараж, которые ранее ни в жилищном, ни в градостроительном кодексах, не содержались.

Новый Закон разъясняет что, гараж - это нежилое здание, предназначенное сугубо для хранения транспортных средств, у него может быть подвал и не более двух наземных этажей. Гаражи могут быть как отдельно стоящие, так и блокированные - иметь общие стены с другими гаражами в одном ряду, а также общую крышу, фундамент и коммуникации.

Кроме того, Законом закреплены положения о праве общей долевой собственности собственников гаражей на общее имущество в границах территории гаражного назначения и определен состав общего имущества в границах территории гаражного назначения. К общему имуществу будет относится в том числе земельный участок, на котором расположено гаражно-строительное общество (ГСК).

Помимо прав на общедолевую собственность Закон предусматривает и наличие обязанностей собственников гаражей по содержанию общего имущества.

Каждый собственник гаража, в независимости от того зарегистрировано ли у него право собственности в установленном порядке или нет, обязан участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с общим имуществом в границах территории гаражного назначения.

Со дня вступления в силу Закона, земельные участки, которые ранее были предоставлены или выделены иным способом для организации ГСК, станут территориями гаражного назначения и перейдут в общедолевую собственность участников ГСК.

На практике это будет означать, что все члены гаражных обществ будут обязаны платить налог или аренду за весь земельный участок, на котором расположено гаражное общество, что в свою очередь может привести к увеличению размеров членских взносов.

Как этого можно избежать? В первую очередь необходимо провести работы по определению границ земельных участков в гаражном обществе на котором расположено общее имущество удовлетворяющее потребность в проходе и проезде, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, водоснабжении, водоотведении, охране, сборе твердых коммунальных отходов, размещении иных объектов общего имущества (земельный участок или земельные участки общего назначения), а также объекты, предназначенные для общего пользования и составляющие общую инфраструктуру территории гаражного назначения, в том числе пешеходные переходы, ворота, ограждения, котельные, технические площадки и площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Очевидно, что площадь земельных участков под проездами, проходами, эстакадами и административными зданиями гаражных обществ будет значительно меньше чем площадь всего земельного участка ранее предоставленного под строительство гаражно-строительного кооператива. Определение площади земельных участков, которых можно отнести к общему имуществу, приведет к значительному снижению размера арендных платежей, налогов и соответственно к снижению размеров членских взносов.

*«Филиал ППК «Роскадастр» по Волгоградской области предлагает заинтересованным лицам сотрудничество в данной сфере и готов в сжатые сроки провести вышеуказанные работы по подготовке проекта межевания территории гаражного назначения»,* —комментирует **начальник юридического отдела филиала ППК «Роскадастр» по Волгоградской области Александр Мышлинский.**

**Роскадастр: как получить сведения о недвижимости наиболее быстро**

**Филиал ППК «Роскадастр» по Волгоградской области напоминает, что источником достоверной и объективной информации о недвижимости является Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). С помощью выписки из ЕГРН вы сможете подтвердить право собственности на принадлежащий вам объект – квартиру, дом, садовый участок, гараж и т.д.**

В выписках содержится информация об основных характеристиках объекта недвижимости, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях объекта. Количество информации, указанной в выписке зависит от выбранного вида выписки и от того, кто запрашивает сведения. Например, персональные данные правообладателя будут видны только в выписке, которую получит сам собственник или его представитель по доверенности.

**С 28 февраля 2023 года** для получения сведений из ЕГРН следует использовать [Единый портал государственных и муниципальных услуг](https://www.gosuslugi.ru/). В разделе «Справки, выписки» вы сможете выбрать и получить электронную выписку или посмотреть основные сведения о принадлежащем вам объекте недвижимости.

В случае необходимости получения бумажного экземпляра, заверенного печатью можно обратиться в любой МФЦ и распечатать документ. Для этого нужно назвать номер заявления на портале и предъявить удостоверяющие личность документы.

Напоминаем, что помимо всех видов выписок, портал позволяет получить копии документов, которые будут доступны в личном кабинете пользователя. Например, правообладатель может запросить копии межевого, технического планов, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или копию документа, который подтвердит принадлежность вашего земельного участка к определенной категории земель. Доступны к получению копии документов содержащихся в реестровом деле.

*«Проверить подлинность любой выписки в электронном формате можно с помощью онлайн-сервиса Росреестра* [*«Проверка электронного документа»*](https://lk.rosreestr.ru/checking-ed)*. Также, убедиться, что выписка подлинная можно при наличии в правом верхнем углу выписки* QR-кода*: достаточно просто навести на него камеру мобильного телефона»,* – поясняет **заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Волгоградской области Илья Иванов**.

С уважением,

Голикова Евгения Валерьевна,

специалист по взаимодействию со СМИ

Роскадастра по Волгоградской области

Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)

e-mail: ekz\_34@mail.ru

Мы [ВКонтакте](https://vk.com/34kadastr), [Одноклассники](https://ok.ru/group/68850591924271), [Телеграм](https://t.me/fkp34vlg)