

**Ярославский Росреестр отвечает на 15 актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости**

**Защита персональных данных**

В Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» внесены изменения, касающиеся защиты персональных данных собственников объектов недвижимости.

Так, с 01.03.2023 персональные данные правообладателей недвижимости будут предоставляться третьим лицам только с согласия такого правообладателя.

К персональным данным, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и подлежащим предоставлению в порядке, предусмотренном настоящей частью, относятся сведения о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения физического лица, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право, ограничение права или обременение на соответствующий объект недвижимости.

Чтобы выразить свое согласие на предоставление третьим лицам персональных данных правообладателю необходимо будет подать в орган регистрации заявление о возможности предоставления третьим лицам персональных данных.

**Как оформить недвижимость по материнскому капиталу?**

При приобретении или строительстве жилья с использованием средств материнского (семейного) капитала необходимо определить доли для каждого члена семьи.

Если не привлекались кредитные средства – доли возможно оформить непосредственно при покупке жилья.

Если недвижимость приобреталась по ипотечной сделке - доли выделяют в течение 6 месяцев после выплаты кредита.

Доли, которые нужно выделить, рассчитываются по формуле: все средства материнского капитала нужно разделить на стоимость жилья, а затем на количество членов семьи. Полученное число является минимальной долей для каждого члена семьи. Оставшаяся доля оформляется в общую собственность родителей.

Сделка должна быть удостоверена у нотариуса, если супруги при определении долей не оставляют для себя долю в общей собственности и при приобретении жилья использовались также собственные средства супругов, а также в случае если семья приобретает только долю в праве собственности на жилое помещение, независимо от того за счет каких средств.

Такая сделка обязательно должна быть зарегистрирована в Росреестре.

**Как узнать есть ли запрет на недвижимость?**

Проверить наличие ареста или запрета в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) можно с помощью электронного сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на официальном сайте Росреестра rosreestr.gov.ru.

Для получения более подробной информации об объекте можно заказать выписку из ЕГРН. Для этого необходимо обратиться лично в любой офис МФЦ или подать запрос через личный кабинет на сайте Росреестра или Роскадастра или на портале Госуслуг.

Чтобы узнать причину наложения ареста или запрета, необходимо обратиться в тот орган, который издал документ о наложении ограничений. Такими органами являются суды и судебные приставы-исполнители.

Погашение записи в ЕГРН об ограничениях осуществляется на основании акта о снятии ареста или запрета, представленного вместе с соответствующим заявлением. Эти документы направляет в порядке межведомственного взаимодействия орган, наложивший арест, или любое заинтересованное лицо, обратившись в МФЦ с соответствующим заявлением.

**Что такое «Гаражная амнистия»?**

Гаражная амнистия – это упрощенный порядок оформления прав на гараж и земельный участок под ним.

По условиям Гаражной амнистии.

- Гараж может быть отдельно стоящим, например, во дворе или в гаражном кооперативе. Гараж, подпадающий под гаражную амнистию, может иметь общие стены, крышу с другими гаражами в одном ряду.

- Гараж должен быть построен до 30 декабря 2004 года.

- Гараж должен быть расположен на государственной или муниципальной земле.

- Земля для гаража была предоставлена какой-либо организацией, например, кооперативом или бывшим работодателем, либо выделена иным образом.

Гаражная амнистия предполагает, что:

- если находящийся в собственности гражданина гараж возведен до 30 декабря 2004 г., то собственник этого гаража имеет право на приобретение в собственность бесплатно земельного участка, занятого этим гаражом,

- если гараж не поставлен на государственный кадастровый учет и не зарегистрированы права на него, то кадастровый учет и регистрация прав гражданина на такой гараж осуществляется одновременно с регистрацией права собственности гражданина на земельный участок под таким гаражом.

- государственный кадастровый учет и регистрация прав гражданина на гараж и земельный участок под ним осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

**Дом для фермера**

С 1 марта 2022 года на земельных участках, предоставленных крестьянско-фермерским хозяйствам, разрешено строить, ставить на кадастровый учет и регистрировать права собственности на индивидуальные жилые дома.

Для защиты сельских земель от массовой застройки жильем существует ряд ограничений:

- на участке разрешено построить только один дом, не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м;

- площадь застройки под домом должна составлять не более 0,25% от площади земельного участка. То есть речь идет об участках примерно от 8 до 20 га;

- запрещается образование нового земельного участка (земельных участков) из участка, на котором расположен такой жилой дом, если это приводит к уменьшению площади исходной земли.

До 1 марта 2031 года для регистрации в упрощенном порядке жилого объекта в Росреестр необходимо представить:

- технический план;

- с его неотъемлемым приложением - декларацией об объекте недвижимости;

- правоустанавливающий документ на земельный участок (если права гражданина на участок не зарегистрированы).

**Что такое «Дачная амнистия»?**

Дачная амнистия - это упрощенный порядок оформления прав на отдельные объекты недвижимости, в частности:

- на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

- на объекты недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции таких объектов недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство;

- на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке) в случае государственной регистрации права собственности гражданина на такой объект недвижимости.

В чем же суть Дачной амнистии?

Земельные участки могут быть оформлены в собственность на основании документов, подтверждающих права на такие земельные участки предыдущих собственников.

Если для строительства, реконструкции объектов недвижимого имущества не требуется выдачи разрешения на строительство государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости может быть осуществлен на основании документов на земельный участок и технического плана, подготовленного на основании декларации об объекте недвижимого имущества.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты индивидуального жилищного строительства до 1 марта 2031 года, также, как и государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав объекты не требующие выдачи разрешения на строительство, может быть осуществлен на основании только технического плана и декларации, и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства не требуется, но может быть оформлено по желанию гражданина.

**Зачем необходимо вносить в ЕГРН сведения о СНИЛС и адресе электронной почты**

Сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о конкретном объекте недвижимости граждане могут получить, запросив выписку. При запросе документа важно указать полную информацию о правообладателе, которая поможет однозначно идентифицировать имеющиеся о нем сведения в реестре.

При обработке запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) документ (выписка из ЕГРН) формируется на основании таких данных, как ФИО правообладателя; дата рождения; реквизиты документа, удостоверяющего личность; страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС).

СНИЛС – базовый идентификатор каждого гражданина нашей страны; уникальная комбинация цифр, которая остается неизменной в течение жизни человека даже после смены персональных данных.

Довольно часто у собственников разных объектов недвижимости полностью совпадают инициалы и дата рождения. Наличие в ЕГРН данных о СНИЛС позволяет более точно идентифицировать правообладателя в случае полного совпадения с другим правообладателем ФИО и даты рождения. Особенно важен СНИЛС при заказе выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, расположенные на территории страны.

Не менее важным для правообладателей объектов недвижимости является внесение и актуализация в ЕГРН своих контактных данных и адресе электронной почты.

Наличие в ЕГРН почтового адреса, номера телефона и адреса электронной почты позволяет в случае необходимости своевременно связаться с собственником и предотвратить возможные неправомерные действия третьих лиц в отношении принадлежащей ему недвижимости. Без наличия в ЕГРН актуальных контактных данных уведомить правообладателя о попытках проведения дистанционных сделок с принадлежащим ему имуществом невозможно.

Чтобы добавить СНИЛС и контактные данные в сведения ЕГРН, правообладателю нужно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ либо в личном кабинете на официальном сайте Росреестра.

Государственная пошлина при внесении данных о СНИЛС и электронной почты в ЕГРН не взимается.

**О необходимости государственной регистрации ранее возникших прав.**

В Ярославской области продолжается работа по реализации Закона о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, который вступил в силу 29 июня 2021 года.

Так, за период применения данного закона более 20000 жителей Ярославской области зарегистрировали права на ранее учтенные объекты недвижимости.

Теперь информация об этих собственниках содержится в Едином государственном реестре недвижимости, и правообладатели могут свободно распоряжаться своей недвижимостью.

Учитывая изложенное, Управление Росреестра по Ярославской области напоминает о необходимости государственной регистрации прав, возникших до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон №122-ФЗ).

Если Вы являетесь собственником объекта недвижимости и имеете на руках документ о праве (например, договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве собственности на земельный участок) датированный до 31.01.1998 (начало действия Закона №122-ФЗ), Вам необходимо обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации такого права.

Государственная регистрация в этом случае проводится без оплаты госпошлины.

**Как погасить в ЕГРН записи об арестах (запрещениях)**

Записи об арестах (запрещениях) внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) на основании актов судов, службы судебных приставов, налогового органа погашаются в ЕГРН на основании актов тех же органов, которые их накладывали.

Орган вынесший акт об отмене ареста (запрещения) обязан в трехдневный срок направить надлежащим образом заверенную копию такого акта в орган регистрации.

На сегодняшний день направление осуществляется в порядке межведомственного электронного взаимодействия либо посредством почтовых отправлений.

Если документ о снятии ареста (запрещения) не поступил в орган регистрации, заинтересованное лицо может обратиться в мфц с заявлением о внесении соответствующих сведений по собственной инициативе. При поступлении такого заявления органом регистрации будет направлен запрос в орган наложивший арест (запрещение) о предоставлении акта о его снятии. Запись об аресте (запрещении) будет погашена в ЕГРН только при условии поступления в ответ на запрос акта об отмене ареста (запрещения).

Управлением Росреестра по Ярославской области (далее – Управление) и Управлением Федеральной службы судебных приставов по Ярославской области подписано соглашение в соответствии с которым судебный пристав-исполнитель, вынесший постановление о снятии запрета, может самостоятельно представить такое постановление в Управление, предъявив служебное удостоверение.

**Как отказаться от прав на земельный участок?**

Гражданин имеет право не только приобрести земельный участок, но и отказаться от него, если посчитает это необходимым

Собственник земельного участка, желающий отказаться от права собственности на земельный участок, подает заявление о таком отказе в Росреестр и его территориальные органы.

Сделать это можно через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Если у человека имеется усиленная квалифицированная электронная подпись, то можно направить заявление в Росреестр и в электронном виде.

Если право собственности на этот земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), то не нужно предоставлять дополнительные документы, так как вся информация о земельном участке уже содержится в реестре недвижимости. Если же право собственности на землю в ЕГРН не зарегистрировано, то к заявлению нужно приложить правоустанавливающий документ на этот участок.

На основании такого заявления право собственности будет прекращено и земельный участок перейдет в собственность региона или муниципального образования, в зависимости от того, на чьей территории он расположен.

Если участок принадлежит человеку на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, то обратиться с заявлением об отказе от права стоит непосредственно в муниципалитет.

В случае, если право на земельный участок было ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, то администрация обязана обратиться в орган регистрации и сообщить о своем решении прекратить право на земельный участок. Если право на земельный участок не зарегистрировано в реестре недвижимости, то с момента принятия администрацией решения о прекращении права человек уже не сможет распоряжаться участком.

**Надо ли уточнять границы земельного участка для его продажи?**

Уточнять границы земельного участка для его продажи не требуется. Государственная регистрация не будет приостановлена если сведения о границах земельного участка отсутствуют в ЕГРН. Отсутствие границ не лишает собственника права собственности и не несет никаких ограничений в праве владения, пользования, распоряжения таким земельным участком.

Процесс межевания (уточнения границ) земельного участка проводится по желанию собственника.

В то же время Управление Росреестра по Ярославской области рекомендует уточнить границы принадлежащего Вам земельного участка. Это может избавить Вас от споров с соседями и органами власти.

Для внесения сведений о границах земельного участка необходимо во-первых, обратится к кадастровому инженеру для проведения работ по межеванию и изготовления межевого плана, во-вторых, подать заявление в Росреестр о государственном кадастровом учете изменений, приложив к нему изготовленный кадастровым инженером межевой план.

Государственная пошлина за внесение сведений о границах земельного участка в ЕГРН не уплачивается.

**Уведомление, отказ сособственника от преимущественного права покупки**

По закону другие собственники имеют преимущественное право покупки комнаты в коммунальной квартире, поэтому они могут ее выкупить или отказаться от этого права.

Всем собственникам необходимо направить уведомление о продаже комнаты с указанием цены и адреса объекта. Уведомление может быть направлено по почте заказным письмом или телеграммой с уведомлением о вручении или нотариусом.

Если собственники хотят выкупить комнату, то происходит оформление договора купли-продажи в обычном порядке. Если же они готовы отказаться от преимущественного права, им необходимо обратиться к нотариусу с полученным извещением и паспортом и оформить такой отказ.

Если Вы направили уведомление и сособственник не отвечает на извещение, нужно подождать 30 дней. Тогда порядок будет соблюден, и комнату можно будет продавать стороннему покупателю.

**О необходимости постановки на кадастровый учет части объекта недвижимости при регистрации договора аренды.**

По вопросу необходимости постановки на государственный кадастровый учет части объекта недвижимости, передаваемого в аренду, отмечаем следующее.

Если в аренду передается часть земельного участка, здания или сооружения, помещения или машино-места право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), государственный кадастровый учет такой части земельного участка, здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть земельного участка, здания или сооружения. Для постановки такой части на государственный кадастровый учет заявителю необходимо представить межевой план или технический план (в зависимости от вида объекта).

Если с заявлением о государственной регистрации сделки-договора аренды межевой план, технический план не представлены, государственный кадастровый учет части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение всего объекта недвижимости.

В то же время, в случае, если в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании, сооружении, и на государственную регистрацию прав представлен договор аренды здания, сооружения, предусматривающий право пользования (владения и пользования) частью здания, сооружения, представляющей собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), здания, сооружения, орган регистрации прав обеспечивает государственный кадастровый учет части здания, сооружения без представления соответствующего технического плана.

**Извещение участников долевой собственности о продаже одним из собственников своей доли**

Через официальный сайт Росреестра реализована возможность извещения участников долевой собственности о продаже одним из собственников своей доли в случае, когда их число более двадцати, через официальный сайт rosreestr.gov.ru.

Данная функция «личного кабинета» Росреестра позволяет владельцам недвижимости экономить время и средства в случае продажи ими доли в праве общей собственности. За публикацию на сайте Росреестра извещения плата не взимается. Разместить такое извещение собственник может через «личный кабинет» путем заполнения специальной формы. Вход «личный кабинет» осуществляется с главной страницы сайта Росреестра, для авторизации в личном кабинете Росреестра используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации.

Обязанность известить всех участников долевой собственности на объект недвижимости о продаже одним из собственников своей доли установлена Гражданским кодексом Российской Федерации, в связи с чем продавец доли должен направить всем остальным участникам долевой собственности в письменной форме извещение о намерении продать свою долю. В тоже время Федеральным законом 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривается возможность известить участников долевой собственности на объект недвижимости (за исключением жилых помещений) посредством размещения соответствующего извещения на сайте Росреестра.

Напоминаем, что сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости подлежит нотариальному удостоверению. Если продавец известил сособственников о продаже доли через сайт Росреестра, при обращении к нотариусу подтверждать это не требуется, поскольку нотариус проверит данную информацию в специальном разделе сайта Росреестра, в котором опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

**Где получить информацию об объекте недвижимости?**

Электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» позволяет получить общую информацию об объекте недвижимого имущества, его размерах, точном адресе, зарегистрированных правах на него и наличии обременений.

Эти сведения будут полезны потенциальным покупателям и профессионалам рынка недвижимости в качестве информации для предварительной оценки объекта. Они не предназначены для официальной подачи документов в другие организации. С помощью данного электронного сервиса объект можно найти по кадастровому номеру или по адресу фактического местонахождения.

Все услуги предоставляются бесплатно в режиме реального времени на сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

#Росреестр76 #Росреестру15лет #РосреестрДляЛюдей

**Контакты для СМИ:**

Пресс-служба Управления

Росреестра по Ярославской области

+7 (4852) 73 20 51,

pr.yarufrs@r76.rosreestr.ru

https://rosreestr.gov.ru/

150999, г. Ярославль, пр-т Толбухина, д. 64а

