|  |
| --- |
|  |

Приложение 1

**Как исправить опечатку или грамматическую ошибку в документах на недвижимость - данный вопрос довольно часто приходится слышать сотрудникам Кадастровой палаты.**

За девять месяцев 2018 года в Кадастровую палату по Республике Башкортостан поступило 2119 заявление об исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости.

Начнем с того, что описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, являются технической ошибкой, допущенной органом регистрации прав при осуществлении регистрационных действий и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), сведениям, содержащимся в документах, на основании которых производилась регистрация права и постановка объекта на кадастровый учет.

Исправляется техническая ошибка по решению государственного регистратора в течение трех рабочих дней со дня обнаружения такой ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН.

Таким образом, на территории Республики Башкортостан для исправления технической ошибки, заинтересованному лицу следует обратиться в Многофункциональный центр с заявлением об исправлении технической ошибки или подать заявление посредством Личного кабинета на официальном сайте Росреестра.

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортостан**

Приложение 2

**Кадастровая палата по Республике Башкортостан напоминает жителям Республики о порядке внесения в реестр недвижимости адресных характеристик**

Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определены правила межведомственного информационного взаимодействия органа регистрации прав с иными органами власти. Закон вступил в силу с 1 января 2017 года.

В соответствии с данными правилами обязанность по предоставлению в Росреестр сведений о присвоении, изменении, аннулировании адресов объектам возложена на Федеральную налоговую службу.

Уполномоченными органами по присвоению, изменению, аннулированию адресов объектам являются органы местного самоуправления, органы государственной власти. В связи с чем, такие органы власти обязаны своевременно направлять для учета в налоговую службу сведения об адресах объектов недвижимости.

Стоит отметить, что Росреестр не является уполномоченным органом по присвоению адресов объектам недвижимости. Гражданин или юридическое лицо несёт полную ответственность за достоверность сведений в представленных им документах. Если сведения об адресе его объекта недвижимости не внесены в Единый государственный реестр недвижимости или присутствует некорректный адрес, он может внести изменения. Для этого необходимо обратиться в офисы МФЦ с соответствующим заявлением.

Например, администрация поселения поменяла земельному участку адрес (это может случиться при переименовании улицы), но эти данные не были переданы в Федеральную информационную адресную систему (ФИАС), поэтому специалисты Росреестра не смогут провести необходимые процедуры, в связи с отсутствием такого адреса в ФИАС.

В связи с чем, Кадастровая палата рекомендует заявителям перед подачей заявления проверять в ФИАС адресные характеристики объекта недвижимости (https://fias.nalog.ru/) и запрашивать заверенную выписку из ГАР (Государственного адресного реестра).

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортостан**

Приложение 3

**Три факта о кадастровом инженере**

Оформлению недвижимости в собственность всегда предшествует её кадастровый учёт, или, другими словами, внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о технических характеристиках объекта, его границах или факте его уничтожения. Кадастровый учёт, в свою очередь, неразрывно связан с подготовкой специальных документов — межевого плана, технического плана или акта обследования. И только кадастровый инженер способен компетентно выполнить работу по подготовке таких документов. Для того, чтобы опыт взаимодействия с кадастровым инженером был удачным, надо знать три факта.

***1. Где искать кадастрового инженера?***

Часто граждане предполагают, что кадастровых инженеров надо искать в Кадастровой палате, однако это не так. Кадастровый инженер — самостоятельный участник земельно-имущественных отношений, чаще всего работающий в той или иной кадастровой компании. Каждый кадастровый инженер должен иметь действующий квалификационный аттестат и являться членом любой из существующих саморегулируемых организаций, сокращённо СРО.

Поэтому «найти» кадастрового инженера можно при помощи рекламных объявлений, сети Интернет, по отзывам друзей, соседей, но, главное, это «проверить» его на сайте [Росреестра](https://rosreestr.ru/site) (https://rosreestr.ru/site/). Специальный сервис «Реестр кадастровых инженеров» позволяет по фамилии, имени и отчеству изучить «историю» кадастрового инженера: количество выполненных им работ и принятых решений об отказе, а также номер квалификационного аттестата и наименование СРО.

***2. Что входит в обязанности кадастрового инженера?***

Кадастровый инженер должен сопровождать своего клиента на всех этапах оформления недвижимости: от подготовки межевого плана (в случае с земельным участком), технического плана (в случае с помещением, зданием, сооружением и другими объектами капитального строительства) или акта обследования (в случае уничтоженного объекта недвижимости) до получения положительного решения от регистрационного органа. В противном случае кадастровому инженеру необходимо устранить все зависящие от него причины приостановления в осуществлении учётно-регистрационных действий.

Многие собственники земли в процессе согласования границ сталкиваются с тем, что кадастровый инженер, нанятый проводить межевание, то есть уточнение границ земельного участка, отказывается искать владельцев прилегающих участков и согласовывать с ними границы. Граждане вынуждены самостоятельно ходить к соседям и просить их подписать акт согласования. Это противоречит сегодняшнему законодательству. В соответствии с федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в компетенцию кадастрового инженера входит не только определение координат характерных точек границ земельного участка, но и согласование их местоположения.

«Правила» взаимодействия с кадастровым инженером гласят, что прежде чем оплачивать межевание или вносить предоплату, необходимо обязательно заключить договор подряда и внимательно его изучить. В договоре должно быть указано, что результатом качественного выполнения услуги является факт внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а не передача заказчику подготовленных документов. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ.

***3. Куда направлять свои замечания по работе конкретного кадастрового инженера?***

Работу кадастровых инженеров контролирует то СРО, членом которой является конкретный кадастровый инженер. Таким образом, все замечания к его работе необходимо направлять не в Федеральную кадастровую палату, а в СРО, узнать контакты которого можно с помощью Реестра кадастровых инженеров на сайте [Росреестра](https://rosreestr.ru/site) (https://rosreestr.ru/site/). Если доля неверно подготовленных кадастровым инженером документов достигает 25%, его лишают квалификационного аттестата и исключают из саморегулируемой организации. Кроме того, в случае, если кадастровый инженер отказывается взаимодействовать и исполнять свои обязанности должным образом, граждане имеют право обратиться в прокуратуру. И в этом случае у кадастрового инженера уже может возникнуть административная и даже уголовная ответственность.

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортостан**

Приложение 4

**Арест как мера по защите законных интересов владельцев недвижимости**

Слово "арест" для большинства имеет определенную негативную окраску. Арестовать - значит ограничить в свободе выбора, передвижения или распоряжения чем-либо. Арест, запрет совершения сделок с объектами недвижимого имущества, запрет проведения регистрационных действий, запрет отчуждения недвижимого имущества без согласия налогового органа могут ограничивать (обременять) правообладателей во владении, пользовании и распоряжении имуществом, которое не может быть продано, подарено, обменено, сдано внаем, аренду или заложено. Это с одной стороны. С другой - это необходимая мера по защите законных интересов владельцев недвижимости, которая может стать, например, объектом мошенничества.

Арест накладывают только уполномоченные законом органы. Прежде всего, это суды общей юрисдикции, арбитражные суды, судебные приставы-исполнители, а также налоговые органы. При поступлении на регистрацию документов в отношении объекта недвижимости арест или запрет, внесенный в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), будет препятствовать проведению государственной регистрации прав и сделок с объектом до снятия ареста. При возникновении спорных ситуаций, например, споры между наследниками, супругами при расторжении брака, необходимо вовремя предпринять меры по обращению в суд и заявить ходатайство о наложении ареста или соответствующего запрета в отношении спорного объекта недвижимости. При этом в суд необходимо представить доказательства, что на объект кто-то претендует или, возможно, с объектом могут быть проведены сделки, что в дальнейшем может затруднить реализацию прав на данный объект.

Очень часто граждане пишут заявления в Росреестр с просьбой не совершать регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, однако такое обращение гражданина или юридического лица с заявлением не может быть рассмотрено в качестве основания для приостановления регистрации. Безусловным основанием для приостановления и отказа в регистрации будет являться только арест. Учитывая изложенное, важно не только своевременное обращение в суд за защитой своего права, но и своевременное применение обеспечительных мер, направление судебных актов в регистрирующий орган.

Также для собственников объектов недвижимости статьей 36 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предусмотрено внесение в ЕГРН на основании заявления собственника или его законного представителя заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия записи о заявлении о невозможности регистрации. Наличие указанной записи, содержащейся в ЕГРН, является основанием для возврата без рассмотрения заявления о невозможности регистрации, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости. Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате заявления, о невозможности регистрации без рассмотрения с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня его принятия. Запись в ЕГРН о заявлении, о невозможности регистрации не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

Чтобы подать такое заявление, на территории Республики Башкортостан, возможно, обратиться в один из офисов муниципального казенного учреждения "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг", либо в офис Кадастровой палаты по Республике Башкортостан (в случае нахождения объекта недвижимости на территории другого субъекта РФ).

Такая мера, предусмотренная федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", направлена на защиту прав собственников недвижимости.

В частности, предоставление возможности запрета сделок с имуществом без личного участия ее собственника направлено на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортоста**

Приложение 5

**Перепланировку и реконструкцию жилого помещения необходимо узаконить**

**В Кадастровой палате по Республике Башкортостан разъяснили вопрос о проведении перепланировки объекта недвижимости жилого назначения.**

Один из вопросов, который часто задают жители Республики специалистам Кадастровой палаты, касается перепланировки жилого помещения. Вопрос серьезный, поэтому подходить к его решению владельцу необходимо со всей серьезностью.

**На данный вопрос ответил заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Рашит Якупов.**

Первый шаг – это согласование проведения перепланировки с администрацией органа местного самоуправления, на территории которого находится данное жилое помещение. Для этого надо представить заявление о переустройстве и (или) перепланировке, правоустанавливающие документы и проект перепланировки. Производить работы можно только после получения положительного решения. Конечный этап должен удостоверяться актом приемочной комиссии о вводе объекта в эксплуатацию, который является одним из документов основанием для подготовки кадастровым инженером технического плана помещения.

Сведения об объекте, в котором была проведена перепланировка, должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В этих целях необходимо представить в регистрирующий орган через многофункциональный центр (или в электронном виде через портал Росреестра) заявление об осуществлении государственного кадастрового учета изменений сведений об объекте недвижимого имущества и технический план. Госпошлина в данном случае не взимается.

Важно знать отличие перепланировки от реконструкции жилого помещения, к проведению которой предъявляются более строгие требования. Так, в результате перепланировки все изменения производятся в границах уже имеющейся площади, работы никак не касаются фасада здания (кроме окон). А вот, к примеру, возведение пристройки к жилому помещению в виде капитальных стен, например, утепления балкона уже является реконструкцией. Она осуществляется на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство в отношения всего здания. Кроме того, еще потребуется согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме на проведение реконструкции. По ее завершении необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

После реконструкции должны быть внесены изменения в сведения о кадастровом учете сперва в многоквартирный дом, а затем в жилое помещение. Основанием для изменения сведении в обоих случаях будет технический план на соответствующий объект недвижимого имущества.

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортостан**

**Приложение 6**

**Кадастровая палата нацелена на снижение административных барьеров**

В целях улучшения бизнес-среды в Республике Башкортостан в настоящий момент реализуются двенадцать целевых моделей по упрощению процедур ведения бизнеса и повышению инвестиционной привлекательности.

Региональные программы направлены на снижение административных барьеров, сокращение сроков предоставления госуслуг, а также на развитие цифровых технологий – увеличение доли электронных сервисов.

Реализация целевых моделей поможет гражданам и юридическим лицам ускорить получение земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в собственность с момента выбора объекта недвижимости до постановки его на кадастровый учет и оформления прав собственности.

Для сокращения доли приостановлений и отказов Кадастровая палата реализует комплекс совместных мероприятий с региональными органами власти и органами местного самоуправления, а также усиливает взаимодействие с кадастровыми инженерами.

Консультация в Кадастровой палате позволяет экономить время, сократить финансовые затраты и оперативно получать всю нужную информацию, специалисты Кадастровой палаты имеют многолетний опыт в сфере имущественных отношений При этом одним из важных преимуществ в выборе услуг, предоставляемых Кадастровой палатой, является гарантия госучреждения.

Любое заинтересованное лицо может обратиться в Кадастровую палату по Республике Башкортостан по адресу **г. Уфа, ул.50 лет СССР, д. 30/5** либо к **специалистам Кадастровой палаты в районах Республики, либо по электронному адресу okad@02.kadastr.ru** и получить высококвалифицированную консультацию специалистов по качеству подготовки предоставленных заинтересованным лицом документов, а также получить все необходимые разъяснения и рекомендации по оказываемой услуге. По результатам консультации выдается письменная резолюция либо устный ответ.

**Услуги, предоставляемые Кадастровой палатой:**

1. Предпроверка документов, полученных в результате кадастровых работ. Предварительная проверка межевого, технического плана и акта обследования позволит своевременно выявить и устранить возможные несоответствия представленных документов нормам действующего законодательства, что позволит избежать приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

2. В рамкам оказываемых консультационных услуг, в Кадастровой палате по Республике Башкортостан в течении одного час можно получить почти любую выписку из единого государственного реестра недвижимости, за исключением Выписки о правах отдельного лица на территории Российской Федерации и экстерриториальных запросов.

3. Консультационные услуги в области операций с недвижимостью, кадастрового учета.

4. Услуги Удостоверяющего центра, по предоставлению электронной подписи.

Новый профиль деятельности Кадастровой палаты дает дополнительный импульс развития рынка недвижимости региона.

Получить подробную информацию о порядке получения консультационных услуг, оказываемых Кадастровой палатой по Республике Башкортостан, можно по телефонам **+ 7 (347) 292-66-59**, **292-66-55**.

**Пресс-служба**

**Кадастровой палаты**

**по Республике Башкортостан**