Приложение №1

**Как оформить два дома на небольшом земельном участке**

В Кадастровую палату по Республике Башкортостан нередко обращаются граждане, интересующиеся, можно ли на земельном участке, который невозможно разделить в виду небольшой площади, построить два дома и оформить на каждый право собственности.

Случаи, когда на одном небольшом земельном участке построены два дома, встречаются довольно часто. Например, в одном доме живут родители, в другом – молодая семья.

Действующим законодательством не предусмотрено прямого запрета на возведение второго индивидуального жилого дома на одном земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Поэтому в случае, если земельный участок, находящийся в долевой собственности двух лиц, не может быть реально разделен, правообладатели могут заключить в письменной форме соглашение о порядке пользования земельным участком, согласно которому стороны соглашения договариваются о возведении каждым из них своего индивидуального жилого дома на свои собственные средства.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

Кроме того, важно, чтобы при строительстве индивидуальных жилых домов были соблюдены градостроительные нормы и правила, в том числе минимальные отступы от границ соседнего участка, максимальная высота строения и т.д. В противном случае такая постройка может попасть под категорию самовольной, а также привести к спорам с соседями при этом до начала строительства указанных индивидуальных жилых домов правообладателям земельного участка следует получить в полномочном органе разрешение на строительство таких объектов недвижимости.

Алия Мухамедьярова

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Приложение №2

**Кадастровая палата по Республике Башкортостан об актуализации адресов объектов недвижимости**

В период бума строительства загородного жилья, как никогда актуально встал вопрос о присвоении новым жилым постройкам адресов.

То есть, если адреса объектов недвижимости не будут подвержены строгому учету, граждане испытают серьезные трудности, связанные с невозможностью определить место проживания граждан или нахождения предприятий и организаций.

Но совсем будет плохо, если недвижимость, учет которой не ведется, будет находиться на местности, на которой государство запланирует масштабное строительство. А что, ведь там нет никаких построек, потому что сведений о них нет. И не проживает там никто по той же причине. В общем, возникнет масса проблем из-за отсутствия необходимого порядка регистрации и присвоения адреса объекта недвижимости.

Благодаря тому, что каждый объект недвижимости имеет свой адрес, граждане могут легко идентифицировать свое местонахождение, переписываться, что было актуально еще лет 10-15 назад, принимать и отправлять посылки. Но самое главное, что присвоение адреса объекту недвижимости позволяет зарегистрировать его в органах регистрации, что делает его доступным для приватизации и сделок отчуждения.

Это если рассматривать данный вопрос с точки зрения граждан. Но для государства процедура присвоения адресов позволяет осуществлять контроль за объектами недвижимости, позволяет упорядочить и облегчить проведение администрирования, привязывая недвижимость к их собственникам, владельцев к образовательным и медицинским учреждениям, правоохранительным органам, органам местного самоуправления и т. п.

Даже сегодня, когда, казалось бы, не может быть такой недвижимости, у которой нет адреса, она появляется, представляя собою отличную мишень для рейдерской атаки. Нет адреса, значит, объект не зарегистрирован и нет возможности установить на него права собственности. И пока вы только думаете, что не пора ли как-то решить данный вопрос, рейдеры уже подумали за вас. Результат – потеря недвижимости.

Кадастровая палата по Республике Башкортостан рекомендует гражданам проверить наличие адресов, принадлежащих им объектов недвижимости, в Федеральной информационной адресной системе.

Федеральная информационная адресная система или сокращённо ФИАС - единый российский государственный адресный реестр. Создан в 2011 году по распоряжению Правительства РФ. В ФИАС хранятся данные об адресных объектах, расположенных на территории России: субъектах Федерации, районах, населенных пунктах, улицах, домах и др.

Благодаря внедрению ФИАС эту информацию можно бесплатно получить через Интернет на официальном портале: http://fias.nalog.ru.

Она обязательна для использования уполномоченными государственными органами при оказании государственных и муниципальных услуг юридическим и физическим лицам. То есть, органы государственной власти России обязаны пользоваться ФИАС при оказании услуг и формировании юридически значимых документов.

Присвоение объектам адресации адресов и аннулирование таких адресов осуществляется органами местного самоуправления по собственной инициативе или на основании заявлений физических или юридических лиц, в том числе в случаях образования двух или более объектов адресации в результате преобразования существующего объекта (объектов) адресации.

Что делать, если адрес отсутствует в ФИАС?

В соответствии с положениями Закона № 443-ФЗ при отсутствии адреса в ФИАС необходимо обратиться в органы местного самоуправления, имеющие полномочия на присвоение адреса объектам адресации, а также на размещение, изменение и аннулирование сведений об адресах в государственном адресном реестре. Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.2014 № 384 Федеральная налоговая служба Российской Федерации (ФНС России) определена оператором ФИАС. Соответственно, ФНС России несет ответственность за соответствие сведений, содержащихся в государственном адресном реестре, информации, предоставленной ему органами местного самоуправления, органами государственной власти для размещения в ФИАС.

Порядок и способы предоставления сведений, а также другую интересующую информацию по вопросам использования ФИАС можно найти на официальном портале: [http://fias.nalog.ru](http://fias.nalog.ru/).

При этом присвоение, изменение и аннулирование адресов осуществляется без взимания платы, а объектами адресации являются один или несколько объектов недвижимого имущества, в том числе земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершённого строительства.

Алия Мухамедьярова

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Приложение №3

**Вопрос-ответ: Предоставление сведений об объектах недвижимости**

**Что подразумевается под понятием Единый государственный реестр недвижимости, какие сведения там содержатся и в каком виде выдаются?**

Единый государственный реестра недвижимости - коротко ЕГРН — это свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о регистрации сведений.

До 1 января 2017 года в Росреестре существовало два типа выписок:

* выписка из ГКН (Государственный Кадастр Недвижимости) с характеристиками объекта и его планом
* выписка из ЕГРП (Единый Госреестр Прав на недвижимое имущество и сделок с ним) с информацией о собственниках и обременениях (ипотека, аренда, арест), введенная с 1998 года.

С 1 января 2017 года согласно Закону о регистрации №218-ФЗ эти два типа выписок были объединены в документ под названием «Выписка из ЕГРН». В выписке из ЕГРН указаны характеристики объекта, взятые из ГКН, а права - из ЕГРП. Все электронные выписки подписаны электронной цифровой подписью (ЭЦП) Кадастровой палаты.

Сведения из ЕГРН общедоступны и могут быть предоставлены любому заинтересованному лицу, за исключением информации, которая запрещена для массового ознакомления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Сведения содержащиеся в ЕГРН за исключением сведений, доступ к которым ограничен законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц и выдаются в виде выписок из ЕГРН:

- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

* выписка из ЕГРН об объекте недвижимости;
* выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
* выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости; кадастровый план территории;
* выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
* выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.
* выписки о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
* выписка о границе, выписка о зоне, территории.

**Получение сведений ЕГРН является платным?**

Да сведения содержащиеся в ЕГРН, за исключением выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, являются платными.

Размеры платы за предоставление сведений содержащихся в ЕГРН установлены Приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016г. №291.

**Зачем нужна выписка из ЕГРН?**

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках будет полезна в случае совершения сделки с объектом недвижимости. Если заказать выписку из ЕГРН онлайн, то вы сможете оперативно узнать, кто собственник квартиры или земельного участка, нет ли в отношении объекта недвижимости судебных споров, арестов и т.п. Кроме того, выписка из ЕГРН может понадобиться по требованию банка, выдающего кредит под залог недвижимого имущества.

Выписка из ЕГРН о переходе прав требуется практически в любых случаях, когда имеются сомнения в отношении предмета сделки. Стоит насторожиться, если переходы прав были частыми без имеющихся на то оснований. Однако, стоит учесть, что право собственности не всегда бывает зарегистрировано, в таких случаях запись о правах в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет отсутствовать. Получить информацию о правах, зарегистрированных до 1998 года, можно в районных отделениях Бюро технической инвентаризации или Администрациях районов, поселений и др.

Наиболее распространенные причины, для чего может потребоваться выписка:

* проверить объект недвижимости перед покупкой
* узнать, кто собственник объекта
* узнать, кто сосед
* убедиться, что вы являетесь собственником
* восстановить потерянные документы
* предоставить налоговой службе
* оформить ипотечный кредит
* оформить право собственности
* оформить наследство
* провести межевание
* уточнить земельные границы
* проверить, кто арендодатель
* проверить, исправлена ли техническая ошибка в Росреестре
* подготовить документы для общего собрания собственников жилья
* снять обременение
* предоставить судебным приставам
* предоставить суду.

**Какие сведения содержит выписка?**

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках» является документом, содержащим следующую общую информацию об объекте недвижимости:

* данные о правообладателе: фамилия, имя, отчество гражданина или название юридического лица (если зарегистрировано право долевой или совместной собственности, то сведения обо всех правообладателях);
* зарегистрированные обременения или ограничения права, в том числе дата и номер их государственной регистрации, сроки, на которые они установлены, а также данные о лицах, в пользу которых они установлены;
* вид зарегистрированного права;
* наименование органа, который осуществляет государственную регистрацию прав;
* кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости;
* назначение объекта, его адрес и площадь, (для зданий — этажность, материалы);
* дата подписания выписки и исходящий номер.

**Куда нужно обратиться что бы получить сведения ЕГРН и какие сроки предоставления сведений ЕГРН?**

Выписку из Единого государственного реестра недвижимого имущества можно заказать следующими способами:

* Отправить запрос в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. Офисы приема МФЦ имеются на всей территории Республики Башкортостан.
* Через официальный сайт Росреестра.
* Через единый портал государственных услуг.

**На вопросы ответила Начальник отдела предоставления сведений Кадастровой палаты по Республике Башкортостан Светлана Романовская**

Приложение №4

**Причина приостановления кадастрового учета - в межевом плане вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту**

Одной из причин приостановления кадастрового учета таких участков является то, что в межевых планах вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту. Как избежать приостановления кадастрового учета?

Согласно п. 51 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921, виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Кадастровые инженеры при подготовке межевых планов должны указывать в документах по межеванию только тот вид разрешенного использования земельного участка, который соответствует виду разрешенного использования, установленному правилами землепользования и застройки.

Зачастую кадастровые инженеры пользуются неактуальными устаревшими правилами землепользования и застройки конкретной территории. Как следствие, в межевые документы заносятся недостоверные сведения о земельных участках, что неизбежно влечет приостановление кадастрового учета таких объектов недвижимости и регистрации прав на них.

Для того, чтобы обезопасить себя от нежелательного приостановления учетно-регистрационных процедур в отношении объектов недвижимости, заинтересованные лица могут обратиться к информационному ресурсу Федеральной государственной информационной системы территориального планирования https://fgistp.economy.gov.ru. Данная информационно-аналитическая система обеспечивает доступ к сведениям, содержащимся в государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Кроме того, информация о правилах землепользования и застройки конкретной территории должна размещаться на официальных сайтах органов местного самоуправления.

Алия Мухамедьярова

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

 Приложение №5

**Запретить действия с недвижимостью без личного участия собственника можно на сайте Росреестра**

Если Вы ищите способ обезопасить свою недвижимость от разного рода мошеннических схем, Кадастровая палата по Республике Башкортостан подскажет, как надежно это сделать.

Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», любой собственник может наложить запрет на совершение регистрационных действий с объектом недвижимости без своего личного участия.

Без вашего присутствия, даже при наличии нотариальной доверенности, никто не сможет продать, подарить, сдать в залог (при ипотечном кредитовании) или в аренду, а также распорядиться недвижимостью иными способами и на основании таких действий оформить права в Росреестре.

Для этого собственнику недвижимости или его законному представителю достаточно подать заявление в любой офис Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие ему объекты недвижимости без его личного участия или участия законного представителя.

Также это можно сделать и в электронном виде. В «Личном кабинете» Вы можете подать заявление о невозможности проведения сделок с принадлежащей вам недвижимостью без вашего личного участия. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости будет внесена соответствующая запись. Такое заявление служит основанием для отказа любому лицу, которое захочет провести операции с недвижимостью заявителя без его участия.

Алия Мухамедьярова

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Приложение №6

**Доверяйте только серьезным источникам!**

Кадастровая палата по Республике Башкортостан напоминает жителям Республики о распространенном виде интернет-мошенничества. В сети «Интернет» действует большое число ресурсов, позиционирующих себя в качестве «агентов Росреестра». Такие сайты, как правило, используют официальную символику Росреестра, Кадастровой палаты или других государственных организаций. Полученная с их помощью информация может ввести в заблуждение или оказаться недостоверной.

Основная цель таких ресурсов – быстро и с минимальными затратами заработать деньги, предлагая услуги по предоставлению сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и доступ к Публичной кадастровой карте. Позиционируя себя в качестве представителя Росреестра, но на самом деле таковыми не являясь, сайты-подделки, по сути, продают бесплатные данные открытого доступа либо перепродают ранее полученные сведения официального ресурса Росреестра. Кроме того, на таких сайтах информация о посредническом характере услуг и их стоимости, как правило, отсутствует.

Попав на такой сайт пользователь сети вводится в заблуждение названием и символикой, имитирующими государственное ведомство. Сведения, полученные через такие сайты, могут оказаться недостоверными или неактуальными, устаревшими. При этом посредники не несут никакой ответственности за предоставление некачественной информации.

Кадастровая палата по Республике Башкортостан обращает внимание жителей региона, что единственным официальным источником получения сведений об объектах недвижимости из ЕГРН, а также других электронных услуг Росреестра является сайт Росреестра (https://rosreestr.ru).

Также следует помнить, что представителей и посредников у Росреестра нет. Сайты с другими названиями и адресами, пусть и похожими на сайт Росреестра, никакого отношения к ведомству не имеют. Стоимость услуг на таких сайтах значительно выше официальных источников и они не гарантируют достоверность представленной информации.

Приобретенная за деньги на таких сайтах информация, на официальном сайте ведомства может оказаться бесплатной и находиться в общем доступе. Получить общедоступные сведения из ЕГРН можно в режиме реального времени через сервисы официального сайта (https://rosreestr.ru) «Публичная кадастровая карта», «Справочная информация по объектам недвижимости онлайн», «Личный кабинет правообладателя». **Такие сведения бесплатны!**

А в случае, если Вам необходимо получить официальный электронный или бумажный документ, подтвержденный подписью должностного лица и печатью ведомства, его также можно заказать на портале Росреестра. Там же на портале можно выбрать и способ получения официального документа: в электронном виде или на бумаге – через ближайший офис МФЦ, или путем почтового отправления. Только в этом случае сведения предоставляются за плату.

Кроме того, для большей безопасности при поиске нужного информационного ресурса жители региона могут воспользоваться порталом государственных услуг gosuslugi.ru для перехода на сайт Росреестра.

Алия Мухамедьярова

начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан