

## **Росреестр обращает внимание «Вся недвижимость в одном кабинете»**

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание граждан, что на сайте Росреестра доступен сервис «Личный кабинет правообладателя» (<http://lk.rosreestr.ru/>).

Данный сервис позволяет собственнику не только просматривать информацию о своих объектах недвижимости, но и ее расположение на публичной кадастровой карте, а также оперативно получать уведомления об изменениях характеристик объектов недвижимости, об ограничении (обременении) прав на объект недвижимости, а также о факте наложения или снятия ареста на имущество.

В личном кабинете можно настроить способ получения (на электронную почту или в виде смс-сообщений) уведомлений следующих типов: изменение характеристик объекта недвижимости, ограничение/обременение права на объект недвижимости, наложение/прекращение ареста на объект недвижимости и прочие.

Любой правообладатель может своевременно узнать, что его недвижимостью интересуются третьи лица. И соответственно, вовремя отреагировать на такие действия.

Чтобы войти в «Личный кабинет правообладателя», необходимо иметь логин и пароль на сайте [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru) (используется Единая система идентификации и аутентификации для получения доступа к государственным услугам в электронном виде).

## **Нюансы при совершении сделки купли-продажи недвижимости на вторичном рынке**

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание на нюансы при совершении сделки купли-продажи объектов недвижимости на вторичном рынке без посредников.

Перед покупкой, например квартиры, необходимо тщательно контролировать процесс купли-продажи. Проверить не только объект недвижимости, но и личность продавца. Нужно собрать как можно больше информации. Необходимо собрать документы, подтверждающие правовую информацию о квартире и собственниках: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на квартиру, документ-основание получения права собственности, выписка из Домовой книги, и т.д.

Выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах можно заказать в любом офисе многофункционального центра (МФЦ). Стоимость выписки для физических лиц в виде бумажного документа составляет 400 рублей – об основных характеристиках, 750 рублей – расширенная выписка. Этот документ предоставляет необходимую информацию об адресе объекта, подтверждает, кто является собственником, наличие обременений или ограничений (залог или арест). Выписку из ЕГРН также можно получить в режиме онлайн, на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) в разделе «Физическим лицам», госпошлина составит 300 рублей.

Выписка из ЕГРН позволит покупателю определить, не вводит ли его продавец в заблуждение предоставлением недостоверных сведений, и тем самым избежать негативных для себя последствий в виде оспаривания совершенной сделки и возможной ее отмены в судебном порядке (признание недействительной), а также избежать иных случаев мошенничества с недвижимостью.

Стоит обратить на наличие обременений и ограничений (арест, ипотека и др.), так как законным владельцем квартиры покупатель будет считаться только после оформления всех документов в Росреестре и наличие ограничений прав может стать препятствием для регистрации перехода права собственности.

Нужно убедиться, что продавец является полностью дееспособным, ведь заключая сделку с недееспособным гражданином без согласия его опекуна или попечителя и без предварительного согласия органа опеки и попечительства, а также без нотариального удостоверения сделки, такая сделка является ничтожной.

Если у Вас возникли хотя бы малейшие сомнения в документах, личности или полномочия продавца или его представителя, квартире, не стоит торопиться с покупкой. Лучше поискать более надежный вариант, чем столкнуться с возможными проблемами в будущем.

### **Управление Росреестра по Рязанской области разъясняет порядок оплаты госпошлины за проведение регистрации прав на недвижимость**

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание граждан, что уникальный идентификатор начисления (УИН), предоставленный заявителю для оплаты госпошлины или оплаты при обращении за государственной услугой Росреестра, может быть использован только один раз в отношении заказанной услуги.

УИН необходим для однозначной идентификации платежа в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ГИС ГМП) и получения подтверждения факта оплаты за конкретную государственную услугу.

УИН предоставляется для оплаты услуг по государственной регистрации прав, получению сведений из ЕГРН (как при личном обращении в многофункциональный центр «Мои документы», так и в электронном виде). УИН предоставляется также для оплаты «пакета услуг» при получении сведений из ЕГРН посредством «ключа доступа» к ФГИС ЕГРН. В дальнейшем при необходимости получения одной или нескольких из этих услуг заявителю будет выдан новый УИН для оплаты каждой заказанной услуги.

Заявителям при оплате рекомендуется обратить внимание кредитной организации на необходимость обязательного указания УИН в платежном поручении.

Внесение платы за предоставление сведений из ЕГРН должно быть осуществлено не позднее семи календарных дней, а государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав – в течение

## **Отсутствие межевания не лишает права собственности, но повышает риски споров о границах**

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Управление Росреестра по Рязанской области рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти