

**18.05.2023**

**Спрашивали? Отвечаем!**

**Практика консультаций, проводимых региональным Росреестром и Роскадастром, крайне значима для жителей Адыгеи, ведь жизненно важные вопросы в сфере земли и недвижимости возникают каждый день. Для граждан актуальны все вопросы, которые касаются недвижимости: оформление сделок, объекты, подлежащие кадастровому учету, регистрация прав собственности и много другое.**

Продолжая рубрику о самых популярных среди жителей республики вопросов о недвижимости, предлагаем вашему вниманию ответы на вопросы, которые задают нашим экспертам в ходе проведения консультаций.

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости самостоятельно?**

Самый быстрый способ получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости – воспользоваться электронным сервисом Росреестра «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)».

Также можно запросить выписку о кадастровой стоимости объекта воспользовавшись официальным сайтом Росреестра или через портал Госуслуг.

Сведения в виде бумажного документа представляются при личном обращении в МФЦ.

**Почему в выписке в графе правообладатель указано «физическое лицо» хотя я собственник?**

Это может произойти сразу в нескольких случаях, когда у правообладателя изменились:

* фамилия, имя или отчество, после регистрации права;
* паспортные данные, после регистрации права;
* СНИЛС или сведения о СНИЛС отсутствуют в записи о правах.

В таких случаях необходимо подать заявление в МФЦ для внесения изменений в данные.

**Подлежат ли оформлению в собственность некапитальные гаражи и земельные участки, на которых они расположены?**

Нет, не подлежат. Приобрести в собственность можно только капитальный гараж и землю, расположенную под ним. Земельные участки и некапитальные сооружения (например, гаражи типа «ракушка»), которые на них расположены, не оформляются в собственность или в аренду. Однако из этого правила есть исключения. Так, гражданин вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, на котором расположен гараж, не являющийся объектом капитального строительства, в двух случаях:

* если данный участок образован из земельного участка, ранее предоставленного на праве постоянного (бессрочного) пользования гаражному кооперативу, членом которого является (являлся) гражданин;
* если право не прекращено либо переоформлено кооперативом на право аренды, которое не прекращено. При этом гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

**Выдается ли выписка из Единого государственного реестра недвижимости при погашении регистрационной записи об ипотеке?**

В соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

В связи с тем, что прекращение ипотеки объекта недвижимости не влечет возникновение или переход права на это имущество, то погашение регистрационной записи об ипотеке не удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

**Нужно ли ставить на кадастровый учет бани, сараи, беседки (вспомогательные объекты недвижимости)?**

 Если объект недвижимости является объектом капитального строительства, то кадастровый учет в отношении него проводится независимо от того, является объект самостоятельным или вспомогательным.

Критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

Объекты капитального строительства отличает заглубленный фундамент для прочной связи с землей. Такие объекты невозможно переместить, разобрать или демонтировать без нанесения ущерба конструкции и функциональным составляющим.

**Что такое экстерриториальный принцип приема документов?**

Экстерриториальный принцип оказания услуг Росреестра – это возможность обращаться за государственной регистрацией прав и постановкой на государственный кадастровый учет независимо от места расположения объекта недвижимости.

В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию проводит орган по месту нахождения объекта недвижимости. Процедура проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема документов.

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и при обычном способе подачи документов для учета и регистрации и составляют пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь рабочих дней – для регистрации права собственности, а для одновременной процедуры кадастрового учета и регистрации прав – всего десять рабочих дней.

**Как внести сведения об электронной почте правообладателя в ЕГРН?**

Указать адрес электронной почты можно при подаче заявления на осуществление учетно-регистрационных действий (к примеру, вы хотите зарегистрировать право собственности, поставить объект на кадастровый учет, получить выписку об объекте недвижимости и т.д.). Для этого адрес электронной почты нужно указать в определенной графе заявления.

Если ваши права зарегистрированы, но в ЕГРН отсутствует адрес вашей электронной почты, вы можете представить в орган регистрации прав заявление о внесении в ЕГРН сведений о таком адресе.

**Могут ли наследники воспользоваться «дачной амнистией»?**

Наследники могут воспользоваться упрощенным порядком оформления жилого или садового дома, расположенного на соответствующем земельном участке, если право наследодателя на такой дом не было зарегистрировано в установленном порядке.

Для этого вместе с пакетом необходимых документов нужно представить в орган регистрации прав свидетельство о праве на наследство на земельный участок, на котором расположен такой дом. В этом случае государственная регистрация права собственности наследника на земельный участок и расположенный на нем жилой дом (а также постановка на кадастровый учет этого дома при наличии соответствующих заявления и документов, если дом не учтен в ЕГРН) осуществляются одновременно.

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

 (8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44