**ПОЯСНЕНИЯ ПО ЗЕМЕЛЬНО - ИМУЩЕСТВЕННОМУ КОМПЛЕКСУ**

**ВНИМАНИЕ!**

**С 2017 года перестанут выдавать бумажные свидетельства о праве собственности.**

**Основанием для нововведения стали поправки, внесенные в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".**

С 1 января 2017 года вступает в силу новый закон о государственной регистрации недвижимости. Одной из ключевых задач является объединение баз данных Росреестра и создание единой системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости. Созданная объединенная база данных получит название Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) и будет призвана устранить дублирование сведений.

На сегодняшний день в России существуют два информационных реестра, в которых содержатся сведения о недвижимом имуществе – государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Два существующих информационных реестра объединят в один для упрощения регистрации прав на недвижимое имущество.

«Сейчас при оформлении сделок с недвижимостью заявителю необходимо сначала поставить объект недвижимости на кадастровый учет и только потом регистрировать право собственности на него. Новый порядок должен повысить достоверность сведений о недвижимости и сократить срок регистрации права собственности».

Кроме того, новый закон решает еще одну задачу - исключить всевозможные мошеннические действия на рынке недвижимости. Причем, не за счет расширения пакета документов, который должен предоставлять заявитель, а путем введения более эффективного взаимодействия между ведомствами. При этом будут отменены привычные всем свидетельства о праве собственности, выдаваемые на сегодняшний день в форме бумажного документа. Вместо них можно будет заказать выписку из ЕГРН, содержащую сведения о правах на объект недвижимости.

**Свидетельства, которые были выданы до 15 июля 2016 года, менять не надо, подтверждают в Росреестре.** Эти документы подтверждают факт регистрации возникновения и перехода права на дату, указанную в них как дата выдачи.

В ведомстве объясняют, что до вступления в силу изменений в законодательство заявитель и так мог выбрать — получить ли при регистрации права собственности свидетельство о регистрации собственности или выписку из ЕГРП. Отмена свидетельств не меняет процедуры регистрации прав, поэтому для заявителей при получении услуги ничего не изменится.

**Документы на регистрацию можно будет также подать в электронном виде или обратиться в офисы Росреестра, федеральной кадастровой палаты, в МФЦ по месту нахождения объекта.**

**Важно отметить, что отмена выдачи свидетельств не изменит сроки оказания услуг. Срок государственной регистрации прав составляет 10 рабочих дней, если иное не установлено законом.**

**Что касается пошлин, то они тоже не поменяются. Например, для физического лица они составляют 2 тысячи рублей, а для юрлиц — 22 тысячи рублей.**

Нововведение поможет простым гражданам избежать ошибок при получении информации, например, о покупаемой квартире.

Ведь далеко не каждый может знать, например, о том, что бумажное свидетельство может быть неактуальным на дату проверки сведений.

Зато любой человек может получить выписку о своих правах на объект недвижимости, просто сделав запрос в Росреестр. Она будет подтверждать факт и сроки нахождения объекта недвижимости в собственности гражданина на момент ее выдачи. Такая выписка может понадобиться для совершения сделки с объектом недвижимости, отмечает юрист.

**"Отмена свидетельств о праве собственности действительно призвана укрепить гарантию зарегистрированных прав, а также способствует дальнейшему совершенствованию межведомственного взаимодействия при предоставлении различных госуслуг. Выписку, подтверждающую регистрацию прав, правообладатель, как и прежде, может получить после регистрации прав — как в электронном, так и в бумажном виде", — резюмируют в Минэкономразвития.**

**Кто может провести независимую оценку земельного участка**

Оценку объекта недвижимости осуществляет оценщик, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом. Информация об оценщиках, осуществляющих рыночную оценку объектов недвижимости в Ульяновской области размещена в сети Интернет.

**Основания для снижения кадастровой стоимости.**

В соответствии с действующим законодательством при обращении в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровую стоимость земельного участка, как и ставку земельного налога можно узнать совершено бесплатно в режиме онлайн через портал Росреестра (публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline) по кадастровому номеру земельного участка и портал Федеральной налоговой службы РФ в разделе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам». Данный раздел содержит информацию о ставках земельного налога, налога на имущество физических лиц, транспортного налога в разрезе поселений и городских округов (<https://www.nalog.ru/rn73/service/tax>).

**Сдать документы на государственную регистрацию прав в Управление Росреестра.**

Согласно п. 1 ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (**Закон о регистрации**) государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

**Заявление** о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении либо через многофункциональный центр. МФЦ осуществляет прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по всем категория дел и выдачу готовых документов в любом из пунктов приема документов.

**Заявление** о предоставлении государственной услуги и иные необходимые для предоставления государственной услуги документы могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая Единый портал государственных услуг, в порядке, утвержденном [Приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 N 723](consultantplus://offline/ref=B31C3D1279219C8F44B1695BFD97DD598A5E4C57DDFD2872F62E1D7E9B1B2BH) .

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения (п.2 ст.16 Закона о регистрации).

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие Закона о регистрации на основании договоров и других сделок, представляются не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых — подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

**Прием-выдача документов на государственную регистрацию прав на территории г. Ульяновска и Ульяновской области осуществляется в офисах филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области (КП) и Многофункционального центра предоставления государственных услуг в Ульяновской области (МФЦ).**

**На территории города Ульяновска прием документов осуществляется по следующим адресам:**

- ул. Кольцевая, д.50, корпус 1 (офис **КП).** Прием и выдача документов в данном офисе осуществляется только по предварительной записи. Контактный телефон **35-22-87;**

- ул. Льва Толстого, д.36/9; пр. Созидателей, д.116; ул. Промышленная, д.54г; ул. Локомотивная, д.85 (офисы МФЦ). График работы указанных офисов указан на официальном сайте Управления Росреестра по Ульяновской области – to73.rosreestr.ru.

Местонахождение, графики работы и контактные телефоны иных **офисов филиала КП и МФЦ, действующих на территории административных районов Ульяновской области также** указаны на официальном сайте Управления Росреестра по Ульяновской области – to73.rosreestr.ru.

Существует возможность предварительно записаться на прием документов для проведения государственной регистрации прав в указанные офисы посредством сети «Интернет» путем обращения на портал Росреестра по следующему электронному адресу: [www.portal.rosreestr.ru](http://www.portal.rosreestr.ru)., раздел «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием», субъект – Ульяновская область.

Документы на государственную регистрацию прав возможно подать посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. Подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном [порядке](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=102236;fld=134;dst=100362). К заявлению дополнительно прилагается копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель).

Также заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Контакты МФЦ**   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № п/п | Адрес отделения | Контактная информация | | 1 | [432063, г. Ульяновск, ул. Л.Толстого, 36/9](http://www.mfc.ulgov.ru/index1.php?t=otd&id=1) | по всем вопросам обращаться в call-центр 8 (8422) 27-40-27 | | 2 | [432072, г. Ульяновск, пр-т Созидателей, 116](http://www.mfc.ulgov.ru/index1.php?t=otd&id=29) | 8 (8422) 27-40-27 Вохрина Татьяна Анатольевна | | 3 | [432036, г.Ульяновск, ул. Промышленная, 54г](http://www.mfc.ulgov.ru/index1.php?t=otd&id=28) | 8 (8422) 27-40-27 Скоморохова Ольга Львовна | | 4 | [432012, г. Ульяновск, ул. Локомотивная, д. 85](http://www.mfc.ulgov.ru/index1.php?t=otd&id=30) | 8 (8422) 27-40-27  Вильданова Роза Михайловна | | 5 | [433970, Ульяновская обл., р.п.Павловка, ул. Калинина 24, каб.15](http://www.mfc.ulgov.ru/index1.php?t=otd&id=16) | 8(84248)2-20-57  Байбикова Венера Ряшитовна | |

.