****

**Волгоградцы могут получать уведомления о попытках провести сделки с их недвижимостью**

**В соответствии с действующим законодательством, у владельцев объектов недвижимости существует возможность получения уведомлений о попытках проведения дистанционных сделок с их собственностью. Кадастровая палата по Волгоградской области рекомендует собственникам актуализировать свои контакты в ЕГРН для оперативного получения уведомлений.**

Сегодня все объекты, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), по умолчанию защищены от действий, совершаемых в цифровом пространстве рынка недвижимости. Для проведения операций с недвижимостью с использованием электронных документов или электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью обладатель недвижимости должен обратиться с заявлением о внесении соответствующей отметки в ЕГРН.

Также, при наличии актуальных контактных данных в реестре – действующий номер телефона и(или) электронную почта, собственнику будет направлено уведомление о попытке проведения операций с его недвижимостью. При поступлении электронных документов орган регистрации прав направит уведомление об этом в тот же день. Если сделка планировалась – владелец сможет убедиться в том, что нужные документы поступили. А если разрешение на сделку не выдавалось – узнает о попытке третьих лиц осуществить сделку без его участия.

Подать заявление на внесение или корректировку контактов в ЕГРН можно обратившись в любой офис МФЦ. Изменения вносятся органом регистрации прав бесплатно в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

«*Наличие в ЕГРН контактных данных предоставляет собственнику возможность своевременно получать извещения о поступлении документов, совершении сделок с недвижимостью, а также о проводимых согласованиях при уточнении границ. При этом, контакты владельца могут использоваться только для официальных уведомлений, так как являются конфиденциальной информацией и не могут быть переданы третьим лицам. Так, если сторонние граждане, заказывают выписку из ЕГРН о вашей недвижимости, контактные данные им предоставлены не будут*», – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты Елена Баева**.

**Вопрос-ответ: Как подарить недвижимость?**

*В рубрике «Вопрос – ответ» Федеральная кадастровая палата Росреестра разъясняет актуальные вопросы в сфере недвижимости. В этот раз расскажем о процедуре дарения.*

Законодательство устанавливает: собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам на основании договоров купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении. В результате отчуждения объекта недвижимости происходит переход права собственности от собственника объекта недвижимости к приобретателю, о чем вносится запись в Единый государственный реестр недвижимости.

**Подарить недвижимость (квартиру, дом, земельный участок)** значит безвозмездно передать на неё права другому лицу. Но дарение недвижимости – это тоже сделка. Эта процедура требует составления договора между дарителем (владельцем объекта недвижимости) и одаряемым (принимающим в дар этот объект).

**Важно!** Обещание подарить квартиру или дом, данное в устной форме, неподкрепленное договором, не имеет правовых последствий. Даже передача ключей от квартиры или документов на недвижимость не устанавливает иного их правообладателя, кроме лиц, указанных в правоустанавливающих документах, то есть не означает переход права собственности на эти объекты недвижимости. Только подписанный дарителем и одаряемым договор и зарегистрированный на его основании в органе регистрации прав переход права собственности свидетельствует о получении объекта недвижимости в собственность одаряемого.

Предметом дарения может выступать как непосредственно объект недвижимости, принадлежащий дарителю на праве собственности, так и имущественное право. Например, право требования по договору участия в долевом строительстве в отношении строящегося объекта недвижимости.

**Важно!** Договор, предусматривающий передачу объекта недвижимости одаряемому после смерти дарителя, считается ничтожным: в государственной регистрации перехода права собственности будет отказано. К такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о дарении.

**Нужно ли платить налог за подаренную квартиру**

Стороны договора дарения могут как состоять в родстве, так и не являться родственниками. В [п. 18.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/625f7f7ad302ab285fe87457521eb265c7dbee3c/) ст. 217 Налогового Кодекса Российской Федерации говорится, что доходы, полученные в порядке дарения, освобождаются от налогообложения, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками: супругами, родителями и детьми (в том числе усыновителями и усыновленными), дедушкой, бабушкой, внуками, братьями и сестрами. Если же недвижимость получит в дар не близкий родственник, то по закону он должен уплатить подоходный налог в размере 13% от кадастровой стоимости объекта.

**Кто может дарить и получать в дар недвижимость?**

Законодательно дарение регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации, где в [32 Главе](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/e9b1f2aeabf3c6b71feaf2170dd49d4d1c70d5d5/) прописаны все аспекты данной сделки. Дарение недвижимого имущества может совершить как сам владелец этого имущества, так и его представитель по доверенности. Требования к ней изложены в [статье 576](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/d21ebba51af622880adb9551b9ca17da1d72762f/) Гражданского кодекса Российской Федерации, доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Закон предусматривает определенный круг лиц, которым [запрещается](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/b1a993705399bf4cbb20df769e04d055c4d1f17a/) осуществлять дарение:

* законным представителям малолетних и признанных недееспособными граждан запрещается дарить недвижимость их [подопечных](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76459/b819c620a8c698de35861ad4c9d9696ee0c3ee7a/);
* работникам образовательных организаций, медицинских организаций, организаций, оказывающих социальные услуги, и аналогичных организаций, в том числе организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами и родственниками этих граждан;
* лицам, замещающим государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, муниципальные должности, государственным служащим, муниципальным служащим, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.
* коммерческим организациям, если дарителем является также коммерческая организация (за исключением подарков, стоимость которых не превышает 3 тыс. руб.)

**Регистрация перехода права при дарении**

Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, согласно которому даритель безвозмездно передает права на недвижимое имущество одаряемому, который, в свою очередь, согласен принять имущество в дар. Обязательного удостоверения сделки у нотариуса не требуется, за исключением случаев, предусмотренных законом, в частности, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности.

Если сделка удостоверяется нотариусом, то заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него. Если стороны договора согласны на эту услугу, нотариус обязан незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр.

Для регистрации перехода прав собственности на подаренный объект недвижимости представляются:

1. [заявление](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_163588/4a213cbbc062a6a96fcd85d8956dddc2eacd61bc/) о государственной регистрации перехода права (представляет даритель) и о государственной регистрации права собственности (представляет одаряемый);
2. документы, удостоверяющие личность участников договора;
3. нотариально удостоверенная доверенность, если третье лицо действует от имени участника договора;
4. [договор](http://www.consultant.ru/law/podborki/obrazec_dogovora_dareniya_kvartiry/) дарения;
5. иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Кроме того, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности по договору дарения приобретателем по договору (одаряемым) должна быть оплачена государственная пошлина, размеры которой установлены соответствующими подпунктами пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и зависят от вида объекта недвижимости и способа подачи документов (например, если документы подаются на бумажном носителе, то за регистрацию права собственности на квартиру одаряемый (физическое лицо) должен уплатить пошлину в размере 2000 руб., а если документы подаются в электронной форме – 1400 руб.)

Подать заявление на государственную регистрацию прав можно и без нотариуса, обратившись в МФЦ или в офисы Кадастровой палаты. Также можно воспользоваться электронным сервисом на сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/eservices/real_estate_registration/).

# Вопрос – ответ: Зачем вносить изменения в ЕГРН после перепланировки квартиры и как это сделать?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Федеральная кадастровая палата еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Перепланировка сегодня является крайне популярным способом, чтобы улучшить свои жилищные условия. Однако не все знают, что в результате ремонтных работ в квартире могут появиться такие изменения, сведения о которых обязательно нужно внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Эксперты Росреестра напомнили о том, что это за сведения и какова процедура их внесения в ЕГРН.

**Какие бывают изменения в квартире**

**Перепланировка** – это изменение конфигурации квартиры путем переноса или устранения стенных перегородок, создания новых дверных проемов и переноса существующих;

**Переустройство** – это манипуляции с инженерными сетями, санитарно-техническим, электрическим или другим оборудованием. Например, перенос санузла, газовых, нагревательных приборов, устройство индивидуальных систем отопления, замена газовой плиты на электрическую.

**Изменения в квартире могут произойти:**

* при слиянии двух или нескольких квартир в одну;
* приразделении одной квартиры на несколько;
* при присоединении к квартире общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**Почему так важно внести сведения после перепланировки в ЕГРН?**

В результате перепланировки квартиры часто происходят изменения основных характеристик объекта недвижимости. Например, в связи
с переносом, устранением и возведением новых стенных перегородок может поменяться общая площадь квартиры – как в меньшую, так и в большую сторону. При этом если общая площадь квартиры увеличится, возрастет ее кадастровая и рыночная стоимость, и, соответственно, налог на недвижимое имущество тоже. Кроме того, такая перепланировка также повлечет изменения содержащихся в ЕГРН графических сведений о помещении (плана помещения).

**Выписка из ЕГРН** содержит информацию об основных характеристиках объекта, сведения о лицах, у которых есть права на объект, о кадастровой стоимости, обременениях и подтверждает право собственности на недвижимое имущество.

**Если у вас возникнет ситуация, связанная с продажей квартиры или получением наследства, а в ЕГРН будут содержаться данные до перепланировки, то противоречие между сведениями, содержащимися в представленных на регистрацию документах (например, о площади квартиры в договоре купли-продажи), и сведениями в ЕГРН будет являться основанием для приостановления регистрационных действий.**

**ВАЖНО!** Согласно п. 1.6 [Постановления](https://base.garant.ru/12132859) Госстроя РФ №170 от 27 сентября 2003 года, собственники жилищного фонда должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок. Иными словами, все изменения в квартире после проведенных ремонтных работ должны быть узаконены.

**Внесение сведений в ЕГРН после перепланировки или переустройства: схема действий.**

Напоминаем, что перепланировка квартиры проводится в соответствии с проектом перепланировки и полученным решением о согласовании перепланировки (как правило, согласованием перепланировок и переустройства занимаются жилищные инспекции или местные администрации).

После того, как ремонтные работы завершены, вам необходимо:

* получить от органа, осуществившего согласование проекта, акт приемочной комиссии о завершении перепланировки и переустройства;
* заключить с кадастровым инженером договор подряда для подготовки технического план квартиры по результатам ее перепланировки на основании указанного акта и проекта планировки.

После этого технический план с соответствующим заявлением необходимо представить в Росреестр. Такое заявление может быть подано собственником квартиры (в том числе всеми ее собственниками, если она находится в общей долевой собственности) или его представителем, которым также может являться кадастровый инженер при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности.

Представить в Росреестр указанное заявление и технический план можно в бумажном виде при личном обращении, в том числе в МФЦ, почтовым отправлением, а также в электронном виде, например, через [сайт](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра, [Портал госуслуг](https://www.gosuslugi.ru/).

Росреестр в течение 5 рабочих дней (7 рабочих дней, если соответствующее заявление представлено в МФЦ) вносит в ЕГРН уточненные сведения об объекте недвижимости. По результатам осуществления учетных действий заявителю выдается (направляется) выписка из ЕГРН, если в заявлении указано на необходимость ее выдачи.

При необходимости заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных [сервисов](https://mailgate3.rosreestr.ru/owa/redir.aspx?REF=rrHR--8uq8K1nVUxYU0p65Fg219gWHIqYLloK_WlugKjRtXSqKnZCAFodHRwczovL3Jvc3JlZXN0ci5nb3YucnUvd3BzL3BvcnRhbC9wL2NjX3ByZXNlbnQvRUdSTl8x) на сайте Росреестра, на [сайте](https://mailgate3.rosreestr.ru/owa/redir.aspx?REF=-FRckPvWcWLU5JCd29HZCcSFUKOqV_Ksn2kziIGoG22jRtXSqKnZCAFodHRwczovL2thZGFzdHIucnUv) подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», на [портале Госуслуг](https://mailgate3.rosreestr.ru/owa/redir.aspx?REF=Z-ibdpkaF1v7Y_MwVPUUjGnX_T0LMswlnS4HBJYueyKjRtXSqKnZCAFodHRwczovL3d3dy5nb3N1c2x1Z2kucnUv), а также в офисах МФЦ.

**Кадастровая палата напоминает волгоградцам о преимуществах электронных сервисов**

**С начала 2021 года Кадастровая палата по Волгоградской предоставила более 1,5 млн выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в электронном виде, что в 12 раз превысило количество бумажных. Преимущества получения сведений из ЕГРН в электронном виде очевидны: существенная экономия времени, мгновенный результат и что немаловажно – привлекательная стоимость. Так заказ выписки в электронном виде обойдется дешевле аналога на бумажном носителе более чем на 30%.**

Благодаря внедрению электронных сервисов подать запрос на предоставление сведений, из ЕГРН в орган регистрации прав и получить выписку можно за считанные минуты не выходя из дома. Для получения выписки из ЕГРН в электронном виде можно воспользоваться [онлайн-сервисом](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, [порталом](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра или [Единым порталом государственных и муниципальных услуг](https://www.gosuslugi.ru/).

На официальном сайте Федеральной кадастровой палаты возможно получить информацию об интересующих объектах недвижимости за несколько минут. При этом пользователю доступен формат полноценного «интернет-магазина»: достаточно выбрать нужные виды выписок, добавить или удалить объект недвижимости, перейти в корзину и оплатить их. Через несколько минут после оплаты документ будет доступен для скачивания. При этом вы можете самостоятельно распечатать документ в нужном количестве экземпляров, каждый из которых будет заверен электронной цифровой подписью, которая является юридически равнозначной бумажной.

Также наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН позволяет заказать [портал госуслуг](https://www.gosuslugi.ru).

Зарегистрированным пользователям доступны следующие сведения:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

- об объекте недвижимости;

- о переходе прав на объект недвижимости.

Для направления запроса на получение выписки необходимо иметь подтвержденную учетную запись на госуслугах. Результат поступит в личный кабинет на портале в виде электронного документа, также заверенного усиленной квалифицированной подписью органа регистрации прав.

Также, при наличии у заявителя усиленной квалифицированной электронной подписи доступен еще один способ получения выписки в электронном виде– [сайт Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/).

*«Оказание государственных услуг в онлайн-формате существенно упрощает процедуру их получения и сокращает время на их предоставление, что способствует повышению комфортности жизни граждан и созданию благоприятных условий для ведения бизнеса»,* – отмечает **директор Кадастровой палаты по Волгоградской области Константин Миндигаяс**.

**Кадастровая палата рассказала, когда может потребоваться выписка из госреестра недвижимости**

**Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, что** **в настоящее время единственным документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Именно выписка отражает объективную и достоверную информацию о недвижимости, содержащуюся в реестре.**

Выписка из реестра может быть использована как для подтверждения права собственности при проведении сделок с недвижимостью, так и в других жизненных ситуациях: определение налоговых обязательств владельца недвижимости, открытие наследства, оспаривание сделок в судебном порядке, использование объекта в качестве залога, подготовка процедуры дарения или оформление завещания и т.д. При этом тип выписки зависит от состава сведений.

До проведения сделок с недвижимостью рекомендуется запросить **выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости,** которая подтвердит, что в ЕГРН содержатся сведения о кадастровом учете интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах. Такая выписка является общедоступной и может быть заказана не только продавцом, но и покупателем недвижимости.

Сведения, указанные в выписке, зависят от типа объекта, в отношении которого она была запрошена и содержат такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее; информацию о правообладателях, видах права, номер и дата регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости, характерных точках границ и т.п.

*«Данную выписку рекомендуется получить непосредственно перед совершением сделки, так как принципы ведения ЕГРН подразумевают постоянную актуализацию информации. Также выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости поможет разобраться с количеством собственников, так как выбранный объект может находиться в совместной без определения долей (доли предполагаются равными), либо долевой (доли могут быть не равным) собственности. В этом случае при проведении сделки необходимо соблюдение правила преимущественной покупки, то есть первоочередное право выкупа доли будет у участников долевой собственности»,* – пояснил **директор Кадастровой палаты по Волгоградской области** **Константин Миндигаяс.**

Также, перед покупкой недвижимости, возможно запросить **выписку о переходе прав.** Покупатель сможет убедиться, кто является действительным собственником имущества, а также посмотреть всю историю переходов права. Слишком частые переходы прав могут свидетельствовать о скрытых недостатках объекта и предостеречь от вовлечения в мошеннические схемы.

При этом сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости не будут указаны в выписке о переходе прав; информацию о них можно узнать **из выписки о характеристиках объекта**.

*«Благодаря развитию государственных электронных сервисов запросить информацию из ЕГРН стало возможным, не выходя из дома, всего за несколько минут. Выписки имеют равную юридическую силу независимо от того, в бумажной или электронной форме предоставлена информация»*, –подытожил **Константин Миндигаяс.**

С уважением,

Золотарева Елена Константиновна,

специалист по взаимодействию со СМИ

Кадастровой палаты по Волгоградской области

Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)

e-mail: ekz\_34@mail.ru

Мы [ВКонтакте](https://vk.com/34kadastr), в [Instagram](https://www.instagram.com/34_kadastr/)