

АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСЕЛЕНИЯ «МОСРЕНТГЕН» В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Поселок завода Мосрентген, поселение «Мосрентген», д. 41, г. Москва, 108820

Телефон: 8 (495) 540-59-93 Факс: 8 (495) 540-59-93 E-mail: mosrentgen_adm@mail.ru <http://www.adm-mosrentgen.ru>

ОКТМО 45953000, БИК: 044525000, ИНН/КПП 5003056924/775101001

24.04.2019 № 02-01-32-782/9

на № _____ от _____

**Председателям СНТ, ТСН на
территории поселения «Мосрентген»**

О предоставлении информации

Уважаемые председатели!

В целях доведения до собственников земельных участков садоводческих товариществ актуальной информации о деятельности Росреестра, направляем Вам сведения об изменении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Одновременно с этим, направляем Вам рекомендации по защите сделок с недвижимостью.

Приложение 1: Сведения об изменении классификатора видов разрешенного использования земельных участков на 2 л. в 1 экз.

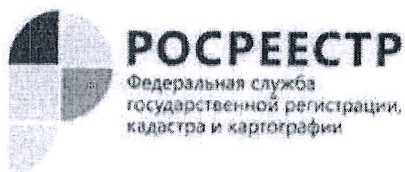
Приложение 2: Рекомендации по защите сделок с недвижимостью на 4 л. в 1 экз.

Заместитель главы администрации

И.А. Демидова

Е.В. Талалаева

8(495)540-59-93, доб. 025



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Кадастровая палата по Москве сообщает об изменении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

8 апреля вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 04.02.2019 № 44 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540» (далее – Приказ).

Документ разработан в целях уточнения и детализации видов разрешенного использования земельных участков, устранения сложностей при определении видов разрешенного использования земельных участков для градостроительных регламентов территориальных зон при осуществлении градостроительного зонирования, при выборе вида разрешенного использования конкретного земельного участка.

В соответствии с Приказом использование земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) предполагает размещение жилого дома - отдельно стоящего здания с **количеством надземных этажей не более чем три**, высотой не более 20 метров, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, используемых для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, а также выращивания сельскохозяйственных культур и размещение индивидуальных гаражей, хозяйственных построек.

Из классификатора видов разрешенного использования земельных участков Приказом убрали некоторые уточнения. В частности для земель, предназначенных для ведения садоводства с выращиванием сельскохозяйственных культур для собственных нужд, больше не содержатся уточнения - «плодовых, ягодных, овощных,

бахчевых или иных декоративных», что не накладывает ограничений или запрет на их выращивание.

Также, добавлены отдельные коды видов разрешенного использования для размещения зданий, обеспечивающих коммунальные услуги, домов престарелых, детских домов, общежитий, музеев и т. д., в частности:

- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- дома социального обслуживания;
- оказание социальной помощи населению;
- оказание услуг связи;
- общежития;
- медицинские организации особого назначения.

Приказ уточняет характеристики жилого дома и расширяет возможности использования земельных участков.

Расширение перечня видов разрешенного использования земельных участков в свою очередь позволяет собственнику выбрать вид, наиболее соответствующий фактическому использованию, что может положительно отразиться на величине кадастровой стоимости и минимизирует риски наложения штрафов за нецелевое использование участка.

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20.
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru

В преддверии старта дачного сезона эксперты Кадастровой палаты дали рекомендации по защите сделок с недвижимостью

Более трети россиян майские праздники планируют провести на дачном участке. Такие данные были получены по итогам исследования Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра и Кадастровой палаты по Москве в преддверии дачного сезона дали рекомендации по проведению безопасных сделок с загородной недвижимостью.

Проверка владельца

Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке дачи с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и может привести к утрате права собственности. Первое, на что стоит обратить внимание: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служат выписка из ЕГРН или свидетельство о праве собственности. *«Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. Разница лишь во времени их получения: до 2016 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешел на выписку из реестра недвижимости»*, – говорит **замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова**.

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. И если недобросовестный продавец предъявляет вам выписку, полученную, скажем, до того, как он продал недвижимость кому-то еще, то при наличии у вас более актуальных сведений попытка обмана сразу раскроется. Чем ближе выписка из ЕГРН к дате потенциальной сделки - тем лучше.

Необходимость проверки данных об объекте недвижимости подтвердила и **директор Кадастровой палаты по Москве Елена Спиридонова**: *«Актуальность информации имеет огромное значение. Особенно когда это касается сделок с недвижимостью в таком мегаполисе как Москва. Крупный оборот финансовых средств в столице всегда привлекает людей, которые не против пожить, пусть даже не законным путем. Поэтому лучше себя обезопасить, самостоятельно заказав актуальные сведения об объекте недвижимости. Кадастровой палатой по Москве за 1 квартал 2019 года уже предоставлено порядка 1,4 млн. сведений, содержащихся в ЕГРН».*

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнает, что доверенность отозвана либо не выдавалась вовсе. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично.

Также распространен случай, когда вместо правоустанавливающих документов покупателю предъявляется книжка садовода. Рекомендуем задуматься о приобретении такого объекта недвижимости, так как: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Даже переписав книжку на себя, вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости.

Напоминаем, что получить сведения ЕГРН и другие услуги Росреестра можно в офисах МФЦ, Кадастровой палаты по Москве, а также в электронном виде, воспользовавшись порталом Росреестра (www.rosreestr.ru) либо Единым порталом государственных услуг (www.gosuslugi.ru). Консультацию по работе электронных сервисов официального сайта Росреестра можно получить по телефону контактного центра 8-800-100-34-34.

Проверка недвижимости

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом если вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов.

Дополнительно используйте возможности бесплатных сервисов – например, «Справочной информацией по объектам недвижимости онлайн» и «Публичной кадастровой картой».

*«Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если «под строительство индивидуального жилого дома» - то владелец имеет полное право размещать на участке дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок предназначен «для ведения подсобного хозяйства» и при этом располагается на землях сельскохозяйственного назначения, то максимум, что вы сможете там построить, это теплицу или, например, курятник. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то вам просто предлагают купить самострой и все связанные с ним проблемы», - говорит **Марина Семенова**.*

Стоит отметить, что вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит эксплуатацию объекта в его пределах. В зависимости от вида зоны вам может быть запрещено, например, копать колодец, разводить огонь, а также строить что-либо вообще или строить так, как вам хочется.

*«Зоны с особыми условиями использования территорий – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим. К примеру, в Москве в ЕГРН в настоящее время содержатся сведения о 1 066 таких зонах, с границами которых можно ознакомиться на Публичной кадастровой карте, подключив соответствующий слой», - говорит **Елена Спиридонова**.*

Кроме того, ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимостью могут такие обременения, как ипотека, аренда и арест.

Одна из наиболее распространенных проблем – несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Например, некорректное расположение забора или расположение построек с нарушением строительных норм. Во избежание последующих проблем, эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит местоположение фактических границ участка на местности на предмет их соответствия документам и поможет на месте выявить существующие и следующие за ними потенциальные проблемы еще до совершения сделки.

Закключаем сделку

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме (если объект недвижимости находится в индивидуальной собственности) и оговорить в нем любые, важные для вас, условия. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена.

Для получения услуги по оформлению договора в столице любой желающий может также обратиться в Кадастровую палату по Москве (адрес: г. Москва, Зеленый проспект, дом 23/43; телефон: 8 (495) 587-78-55 доб. 23-64; эл. почта: dogovor@77.kadastr.ru).

После подписания договора и сбора документов обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости.

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru