



**Росреестр**  
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## ПРЕСС-РЕЛИЗ

19.08.2022

### **Без проблем**

*С даты отмены штампа Росреестра на бумажных договорах  
регистрации недвижимости прошло более месяца*

Мы уже сообщали, что с 29 июня 2022 Росреестр перестал ставить специальную печать («синий» штамп) на бумажном носителе договоров купли-продажи, аренды, дарения и долевого участия. «Синий» штамп содержал сведения о подразделении, осуществившем регистрацию права, дату, номер регистрации и подпись регистратора.

#### **Почему убрали штамп?**

Росреестр взял курс на безбумажный документооборот, что не только отвечает современным стандартам, но и серьезно экономит время и средства, которые тратились на доставку и хранение документов. Таким образом, отказ от штампа – это логичное следствие отказа от бумажных носителей.

#### **И как теперь это работает?**

Все просто. Многофункциональные центры (МФЦ) теперь не отправляют в Росреестр документы на бумажном носителе, а переводят их в электронный вид для отправки регистратору. На «бумажном» подлиннике договора МФЦ проставляет отметку о создании электронного образа договора и о том, что представленный документ является копией. Обе отметки ставятся при приеме документов перед отправкой их на госрегистрацию.

После госрегистрации заявителю вместе с документами, которые он подавал на бумаге, выдается выписка из ЕГРН, удостоверяющая регистрацию права собственности. Как уже говорилось выше, в МФЦ выписка направляется Росреестром в электронном виде.

Заместитель руководителя Управления Росреестра Елена Бандурова поясняет, - «теперь госрегистрация прав и кадастровый учет, удостоверяются не штампом, а выпиской ЕГРН. Уверена, актуальная на дату обращения Выписка из ЕГРН - намного надежнее».

#### **Могут ли новые правила сказаться на стоимости, скорости и надежности сделок?**

«Сотрудникам регистрирующего органа отмена штампа на бумажном договоре только облегчила работу, - отвечает начальник отдела государственной

регистрации недвижимости № 1 Людмила Докукина. - Для граждан, обращающихся за регистрацией, процедура осталась, по сути, прежней, только теперь основным и единственным документом, подтверждающим право приобретателя на объект, является выписка из ЕГРН, представляемая как в форме электронного документа, так и на бумажном носителе».

*Срок действия* выписок законодательством не установлен, т.е. они бессрочны. Законодательно установленный *срок предоставления* выписки – не более 3-х рабочих дней, а *госпошлина*, в зависимости от вида и способа предоставления, составляет для физических лиц от 260 до 2080 рублей, а для юридических – от 580 до 5 220 рублей.

«Выписки на электронных носителях – хороший способ экономии времени и средств – продолжает Людмила Докукина, - документы на бумажном носителе дороже по стоимости, поэтому, думаю, со временем заказ электронного варианта выписки будет основным».

### **А есть нюансы?**

Как сказано выше, существенного влияния на сделки отмена специальной регистрационной надписи не оказывает, но для договоров, регистрация прав на которых проведена до 29 июня 2022 года, штамп является обязательным. «Приобретателям объекта недвижимости следует проявить внимательность при проверке документов и убедиться в подлинности договора, заключенного до вышеуказанной даты и не имеющего штампа Росреестра», — рекомендовала заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.

«Если с оригиналом связаны какие-то сомнения, то для снятия таких рисков можно запросить копию договора, который был основанием возникновения права продавца на объект, - поясняет начальник правового обеспечения Управления Росреестра по Алтайскому краю Ирина Майдунова. – В соответствии с п. 15 ст. 62 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Копия будет выдана регистрирующим органом по запросу правообладателя или его представителя в срок не более 3 рабочих дней. На таком документе надпись регистрирующим органом проставляется».

### **Первые результаты**

Можно с уверенностью сказать, что работа идет в штатном порядке без каких-либо проблем. Так, на государственную регистрацию прав в июле текущего года через офисы МФЦ поступило 7199 пакетов документов, в ФГБУ (Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю) – 2295. На государственный кадастровый учет через офисы МФЦ подано 600 пакетов документов, в ФГБУ - 12. В целях проведения Единой процедуры (государственного кадастрового учета и регистрации прав) сотрудниками МФЦ принято 1054 обращения, а сотрудниками ФГБУ – 218.

Кроме того, в июле 2022 года общее количество зарегистрированных прав собственности на жилые помещения на основании договоров купли-продажи

(мены) составило 5715. Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (за июль 2022) - 246. Также Управлением Росреестра по Алтайскому краю в июле текущего года зарегистрировано 30 договоров об уступке прав требования по договорам участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств и средств целевого займа, 8 соглашений к договорам участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств и средств целевого займа.



## **Зачем снимать с учета несуществующие объекты недвижимости и какие документы для этого необходимы**

*04.08.2018 Градостроительный кодекс РФ дополнен новой главой 6.4 «Снос объектов капитального строительства», в соответствии с которой при осуществлении сноса собственник объекта недвижимости обязан направить в соответствующий орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (далее - объект недвижимости), а после завершения сноса направить уведомление о его завершении. Это можно сделать через МФЦ либо обратившись в соответствующий орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости.*

Сегодня в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержится информация о тысячах различных объектов. При этом некоторые из них из-за своей ветхости не подлежат восстановлению или вовсе перестали существовать, например, были снесены или сгорели.

После фактического сноса жилого дома необходимо заключить договор с кадастровым инженером для подготовки акта обследования, удостоверяющего прекращение существования объекта недвижимости.

Далее, для снятия с кадастрового учета и прекращения права собственности на жилой дом в ЕГРН необходимо обратиться в МФЦ или филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю со следующими документами:

### **1. Заявление о снятии здания жилого дома с кадастрового учета.**

Такое заявление вправе представить собственник здания или собственник земельного участка, на котором был расположен дом, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности. Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, то заявление подается всеми правообладателями. Если в отношении объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрировано право собственности, то подается заявление о снятии с кадастрового учета и о регистрации прекращения права собственности.

### **2. Документы, удостоверяющие личность заявителя.**

**3. В случае если права на разрушенный объект возникли до 01.01.1998 и не зарегистрированы в ЕГРН, то дополнительно представляются правоустанавливающие документы на объект недвижимости, подлежащий снятию с кадастрового учета;**

#### **4. Акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости.**

Этот Акт составляется кадастровым инженером по результату осмотра разрушенного дома. Его форма и требования к подготовке утверждены приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».

Акт не требуется в случае, если отсутствие существования здания установлено решением суда, вступившим в законную силу.

«Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан платить налоги, - поясняет начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Алтайскому краю Ирина Майдурова. - Поскольку зарегистрированное право признается существующим, то лицо, указанное в ЕГРН в качестве собственника, заинтересовано в исключении из ЕГРН записи о несуществующем объекте, т.к. иного способа снять обязанность уплачивать налог, в том числе и за несуществующий объект, нет».

В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю выдается выписка из ЕГРН, содержащая внесенные в государственный реестр сведения о прекращении существования объекта недвижимости.

*Обратите внимание, уведомительный порядок не распространяется на объекты, снесенные до 04.08.2018.*

#### **Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

#### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Корниенко Оксана Николаевна

8 (3852) 29 17 44, 5097

[22press\\_rosreestr@mail.ru](mailto:22press_rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



## **Как защитить свою недвижимость от аферистов**

Хороших и порядочных людей, несомненно, больше, но, к сожалению, тех, кто не стесняется жить за счет других, придумывает схемы обмана доверчивых людей, еще не мало.

О современных механизмах предотвращения недобросовестных действий со стороны третьих лиц в отношении недвижимости, принадлежащей законным владельцам, рассказали сотрудники Управления Росреестра по Алтайскому краю.

«Регистрация прав на недвижимость осуществляется Росреестром, - поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова, - и возникает право собственности только после такой регистрации.

Конечно, государственный регистратор анализирует документы перед регистрацией прав собственности. При возникновении сомнений он может запросить дополнительную информацию, подтверждающую их достоверность и, в случае получения сведений об их недостоверности, отказать в госрегистрации прав, передав поступившие материалы в правоохранительные органы для проверки, но если регистратору поступят нотариально заверенные договоры, проверка законности сделки не производится».

Наибольшие риски несут сделки по доверенности или с помощью доступа к электронной подписи владельца. Именно таким видом сделок чаще всего пользуются мошенники.

### **Меры защиты от теневых махинаций:**

#### **✓ Запретите сделки без личного присутствия**

Для этого нужно подать заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника имущества (соответствующая запись вносится в Единый государственный реестр недвижимости и служит основанием для возврата без рассмотрения документов, поданных не только третьими лицами по нотариально удостоверенной доверенности, но и нотариусами).

Заявление можно подать в офисах МФЦ или Кадастровой палаты. В ЕГРН появится отметка, что сделки с этой квартирой или этим домом нельзя проводить без личного участия собственника. По доверенности никто не сможет продать или подарить недвижимость или долю в ней. Запрет носит бессрочный характер до момента, пока сами не отзовете.

**Внимание!** Подробный порядок получения этой услуги размещен на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru> и на Госуслугах <https://www.gosuslugi.ru>

✓ **Проверьте наличие/отсутствие согласия на электронную регистрацию**

Электронная регистрация возможна только при письменном согласии собственника. Если не хотите, чтобы она была доступна посторонним, убедитесь, что отметки о таком согласии в ЕГРН нет. Если есть - можно отозвать. **Подавайте его только для конкретной сделки, в которой уверены.** Если заранее согласие не предоставлено, документы с электронной подписью не примут.

✓ **Периодически проверяйте данные о правах**

Введите за правило запрашивать различные выписки из ЕГРН, чтобы убедиться, что с правом собственности ничего не произошло без вашего ведома.

Их можно получать на Госуслугах, в МФЦ или офисах Кадастровой палаты. Так удобно проверять не только данные по своей квартире, но и сведения об объекте, который собираетесь купить (наличие обременений, есть ли доли у несовершеннолетних лиц, как часто проводились сделки и т.д.).

✓ **Сообщите свою электронную почту**

Обратитесь в МФЦ, чтобы передать в Росреестр актуальный электронный адрес. Если поступят документы для электронной регистрации, вам придет уведомление. Можно будет быстро отреагировать.

«Кстати, - дополняет Елена Владимировна, - мы уже говорили выше, что покупать или продавать жилье можно также с помощью электронных документов и подписи. Чтобы избежать мошенничества с электронной сделкой ведомство заблаговременно направляет уведомление о поступивших документах по электронной или обычной почте. Это еще один аргумент в пользу того, чтобы в записях ЕГРН о вашей собственности был актуальный адрес электронной почты».

### **Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Корниенко Оксана Николаевна

8 (3852) 29 17 44, 5097

[22press\\_rosreestr@mail.ru](mailto:22press_rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)



**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

15.08.2022

## **Как оспорить зарегистрированное право в судебном порядке?**

В судебной практике часто встречаются случаи, когда исковые требования предъявлены к государственному органу, как к ответчику, что не всегда верно.

Так, в соответствии с п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту - Пленум № 10, 22), зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны (п. 53 Пленума № 10, 22).

Таким образом, при подготовке искового заявления в суд, требования которого направлены на разрешение спора о гражданских правах на недвижимое имущество, необходимо обращать внимание на то, к кому направлены указанные исковые требования и является ли государственный орган надлежащим ответчиком.

В случае если требования искового заявления направлены на разрешение спора о праве, предъявление исковых требований к государственному органу не правомерно. В целях «правильного» предъявления требований и «правильного» определения сторон по делу необходимо учитывать вышеизложенное при подаче исковых заявлений в суд.

### **Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.





**Росреестр**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## ПРЕСС-РЕЛИЗ

15.08.2022

### **«Национальная палата кадастровых инженеров» утвердила форму типовых договоров на выполнение кадастровых работ**

09.06.2022 решением Президиума Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» утверждены типовые договоры подряда на выполнение кадастровых работ. Утвержденные формы размещены на официальном сайте Национального объединения СРО кадастровых инженеров в разделе «Документы» [https://ki-rf.ru/documents/#project\\_doc](https://ki-rf.ru/documents/#project_doc).

Обращаем ваше внимание, что новые редакции типовых договоров подряда содержат, в том числе, обязательство Заказчика (физического или юридического лица) оплатить обусловленную договором цену в полном объеме *после осуществления государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на объекты недвижимости* в отношении которых выполнялись кадастровые работы (как один из вариантов оплаты цены по договору).

Иными словами, объект капитального строительства (жилой дом, квартира, гараж, баня и т.д.) или земельный участок сначала должны быть поставлены на кадастровый учет, после чего производится оплата услуг кадастрового инженера.

#### **Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

#### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Корниенко Оксана Николаевна

8 (3852) 29 17 44, 5097

[22press\\_rosreestr@mail.ru](mailto:22press_rosreestr@mail.ru)

[www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16