**Новосибирский Росреестр проведет**

**«горячие» телефонные линии**

Управление Росреестра по Новосибирской области планирует в третьем квартале 2019 года провести «горячие» телефонные линии. График опубликован в региональном блоке Управления на официальном сайте Росреестра в сети Интернет <https://rosreestr.ru/site/> в разделе Обратная связь // Обращения граждан.

11 июля и 29 августа звонки будут принимать заместители руководителя Управления.

19 сентября планируются прямые телефонные линии с начальниками территориальных отделов Управления, оказывающих услуги Росреестра на территории городов и районов Новосибирской области.

В ходе телефонных линий можно задать вопросы, связанные с оформлением квартир, домов, незавершенных строительством объектов, земельных участков.

Время приема звонков и номера телефонов будут опубликованы дополнительно. Следите за новостями Управления на официальном сайте <https://rosreestr.ru/site/> и на официальных страницах в соцсетях ВКонтакте <https://vk.com/rosreestr_nsk> и Instagram www.instagram.com/rosreestr\_nsk.

**Подать документы по «единой процедуре»**

**можно в электронном виде!**

На официальном сайте Росреестра реализована возможность подачи документов для оформления недвижимости по единой процедуре - с одновременным представлением документов для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав.

В этом случае можно воспользоваться электронной услугой «Кадастровый учет и регистрация прав (единая процедура) в разделе «Электронные услуги и сервисы».

Для формирования заявления необходим следующий пакет документов:

1) при постановке на кадастровый учет земельного участка - межевой план в формате XML, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) кадастрового инженера;

2) при постановке на кадастровый учет объекта капитального строительства - технический план в формате XML, подписанный УКЭП кадастрового инженера.

3) при подаче заявления представителем заявителя – электронный документ, подтверждающий полномочия представителя, подписанный УКЭП уполномоченного лица.

Обращаем внимание, чтона последнем шаге формирования заявления такое заявление и прилагаемые к нему документы необходимо подписать электронной подписью заявителя. На данный момент эта возможность поддерживается только в браузере Microsoft Internet Explorer. Помимо этого должен быть установлен сертификат и компонент CAPICOM.

**Как проверить исполнение заявления, поданного в Росреестр**

Управление Росреестра по Новосибирской области сообщает, что на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) можно проверить статус поданной заявки или запроса на получение государственной услуги Росреестра в электронном виде.

Для этого в разделе «Электронные услуги и сервисы» нужно выбрать сервис «Проверка исполнения запроса (заявления)».

Далее необходимо ввести номер запроса (заявления) и код с картинки. В результате отобразится информация о ходе рассмотрения заявления: статусы «в работе», «приостановлено» или «выполнено».

Услуга предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

**Особенности осуществления учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования объекта недвижимости**

Объекты недвижимости, как и иные вещи, со временем становятся непригодными для использования, разрушаются, устаревают морально. В этой связи собственник такого объекта может принять решение о его сносе.

При этом нужно учитывать, что если сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), собственнику здания, сооружения, объекта незавершенного строительства необходимо обратиться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением и актом обследования.

Если объект недвижимости стоит на кадастровом учете, но права на него не зарегистрированы в ЕГРН, то подается заявление о снятии объекта с государственного кадастрового учета. Если же в ЕГРН зарегистрированы права на объект недвижимости, следует подать заявление о снятии объекта с учета и регистрации прекращения прав.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения (их части), в которых они были расположены. Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего его кадастрового инженера.

В Акт обследования вносятся сведения об использованных при его подготовке документах, которыми могут выступать:

- решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости ветхим или аварийным; документ, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документ, подтверждающий развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иные документы, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;

- проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

- решение собственника объекта недвижимости о его сносе в случае добровольного сноса объекта;

- документ органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающий факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования объекта недвижимости по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости.

Собственникам объектов недвижимости, принявшим решение об их сносе, следует учитывать, что с 4 августа 2018 вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, регламентирующие порядок сноса объектов капитального строительства (ОКС).

Если работы по сносу ОКС начаты после указанной даты, то до момента подготовки кадастровым инженером Акта необходимо обратиться в организацию архитектурно-строительного проектирования за получением проекта организации работ по сносу ОКС, а также в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, для получения условий отключения ОКС от таких сетей.

Не позднее чем за семь рабочих дней до начала выполнения работ по сносу застройщику или техническому заказчику необходимо обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о планируемом сносе ОКС, приложив к нему результаты и материалы обследования ОКС; проект организации работ по сносу ОКС.

Приложение указанных документов не требуется в случае сноса:

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

- объектов индивидуального жилищного строительства;

- объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

- строений и сооружений вспомогательного использования.

Не позднее семи рабочих дней после завершения сноса объекта застройщик или технический заказчик также должен подать в орган местного самоуправления уведомление о завершении сноса ОКС.

Учетно-регистрационные действия в связи с прекращением существования объекта осуществляются бесплатно.

Срок снятия объекта с кадастрового учета составляет 5 рабочих дней при подаче заявления в регистрирующий орган и 7 рабочих дней при обращении через многофункциональный центр. В случае подачи заявления об одновременном осуществлении учета и регистрации прекращения прав - 10 и 12 рабочих дней соответственно.

**Составная недвижимость и единый недвижимый комплекс**

Единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК) – это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей,

- либо неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и другие),

- либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К ЕНК применяются правила о неделимых вещах: таких вещах, раздел которых в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект.

Составные части ЕНК самостоятельными объектами недвижимости не являются, и разделить ЕНК на отдельные части, согласно действующему законодательству, невозможно, что вызывает определенные трудности у собственников данной недвижимости.

Кроме того, согласно обращениям предпринимательского сообщества действующее законодательное регулирование затрудняет создание ЕНК.

В настоящее время Министерством экономического развития Российской Федерации подготовлен законопроект, последовательно исправляющий многие недостатки действующей системы регулирования.

Законопроектом предложено новое понятие ЕНК:

- совокупность земельного участка и всех зданий, а также обладающих признаками объектов недвижимости объектов незавершенного строительства и сооружений, расположенных на нем, которые находятся в собственности одного лица.

Данные изменения предоставляют право собственнику объектов, входящих в ЕНК, включать в данный ЕНК принадлежащий ему земельный участок.

При этом предусматривается, что понятие «единый недвижимый комплекс» будет объединять такие уже существующие виды сооружений как «производственно-технологический комплекс», «имущественный комплекс».

Законопроектом также уточнен порядок образования и прекращения существования ЕНК:

- образуется в силу государственной регистрации права на совокупность недвижимых вещей, указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, на основании заявления собственника;

- прекращает существование в силу государственной регистрации прекращения права на него на основании заявления его собственника (участников общей долевой собственности, если ЕНК находится в общей долевой собственности).

Кроме того, законопроект предусматривает возможность раздела единого недвижимого комплекса полностью или частично на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и на земельные участки, необходимые для их обслуживания, и на иные незастроенные земельные участки.

Разработанный законопроект, содержащий положения об определении содержания понятия ЕНК, механизме образования, раздела, выдела, прекращения существования ЕНК, направлен на повышение оборотоспособности такого вида недвижимости, а также на совершенствование законодательства.

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***