



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

Уменьшен минимальный гарантийный срок на объекты долевого строительства

На устранение дефектов в квартире в новостройке теперь предоставлен гарантийный срок до трёх лет.

Ранее застройщик должен был устранять дефекты в конструктиве дома (стенах, крыше, окнах и др.) в течение пяти лет со дня передачи жилья покупателю. На технологическое и инженерное оборудование гарантия осталась прежней - три года.

Гарантийный срок начинает исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Неустойка покупателям вычисляется как 1/300 ставки рефинансирования от стоимости исправления недочетов за каждый день задержки, если квартиру приобрели в предпринимательских целях. Если жилье купили для личных, семейных, домашних и иных нужд, то размер неустойки удваивается.

Также размер неустоек не может превышать стоимость устранения самих недоделок. Штраф за отказ добровольно исправить дефекты теперь составит для застройщика 5% от суммы судебного иска.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр  
#Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #ГарантийныйСрок #ДДУ



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

## АЗБУКА РОСРЕЕСТРА: Земельный пай

В рубрике [#АзбукаРосреестра](#) разъясним понятие «Земельный пай».

Земельный пай – это земельная доля, полученная в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, которая является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель с/х назначения.

Земельная доля не является самостоятельным объектом права, у нее нет границ и точных координат, она рассматривается только в составе целого участка и права общей собственности на него, и именно этот большой земельный участок стоит на кадастровом учёте и является объектом права общей долевой собственности множества пайщиков.

Как продать земельную долю?

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» допускает возможность продажи земельных долей без выдела в натуре, но с учетом определенных особенностей:

- Если количество пайщиков в общем земельном участке не более пяти, продать земельную долю можно любым лицам, кроме иностранных. При этом преимущественным правом покупки обладают другие совладельцы земельного участка.

- Если количество пайщиков больше пяти, то продать земельную долю можно только другому владельцу или арендатору.

Договор купли-продажи земельной доли может быть заключен в простой письменной форме, обязательное нотариальное удостоверение не требуется.

Если собственник земельной доли решил сначала выделить ее в натуре, образовав земельный участок, то при продаже этого участка он обязан направить извещение о продаже в Департамент имущества и земельных отношений Забайкальского края и в органы местного самоуправления по месту расположения земельного участка. Без соблюдения этого правила сделка будет считаться ничтожной.

Как сдать в аренду земельную долю?

Пресс-центр Управления Росреестра по Забайкальскому краю  
Контактное лицо: Жамбалнимбуев Баир Батомункуевич  
Тел.: (3022) 35-22-11 доб. 3104  
Моб.: +7 924 384-06-61  
E-mail: [jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru](mailto:jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru), [Arbalet1977@yandex.ru](mailto:Arbalet1977@yandex.ru)

Сначала необходимо образовать земельный участок путем выдела из целого участка в счет этой земельной доли.

Необходимо подготовить проект межевания земельных участков (делает кадастровый инженер), который подлежит утверждению на общем собрании пайщиков, либо утверждается решением собственника.

Затем земельный участок ставится на кадастровый учет.

Если количество участников долевой собственности на выделенный земельный участок превышает пять, то решение о сдаче в аренду принимается на общем собрании участников долевой собственности, на котором определяется кому и на каких условиях будет сдан в аренду земельный участок.

По результатам собрания в случае принятия решения о сдаче в аренду участка большинством голосов заключается договор аренды.

#Росреестр                      #РосреестрЧита                      #РосреестрЗабайкальскийКрай  
#ЗабайкальскийРосреестр      #Росреестр75                      #Госуслуги                      #Недвижимость  
#АзбукаРосреестра #ЗемельныйПай



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

## АЗБУКА РОСРЕЕСТРА: Зоны с особыми условиями использования территорий

В рубрике [#АзбукаРосреестра](#) разъясним понятие «Зоны с особыми условиями использования территорий».

Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) - это территории с особым правовым режимом и ограничениями, например, при использовании земельного участка или строительства на нем.

Такие территории нужны, чтобы обеспечить безопасность и благоприятные условия для жизнедеятельности человека, а также ограничить негативное воздействие на окружающую среду.

Земельным Кодексом РФ установлено 28 видов таких зон. К ним относятся защитная зона объекта культурного наследия, придорожные полосы автомобильных дорог, охранная зона железных дорог, охранная зона объектов электроэнергетики, водоохранная (рыбоохранная) зона и другие.

- Выяснить, попадает ли ваш земельный участок в границы ЗООИТ, можно бесплатно с помощью Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (НСПД) [nspd.gov.ru](http://nspd.gov.ru), - отмечает Оксана Крылова, руководитель Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Авторизуемся на портале Госуслуг, заходим в сервис Градостроительная проработка онлайн, в графу поиска вносим кадастровый номер земельного участка, и получаем всю актуальную информацию о земельном участке, в том числе о ЗООИТ.

[#Росреестр](#) [#РосреестрЧита](#) [#РосреестрЗабайкальскийКрай](#) [#ЗабайкальскийРосреестр](#)  
[#Росреестр75](#) [#Госуслуги](#) [#Недвижимость](#) [#ЗемельныйУчасток](#)  
[#ЗоныСОсобымиУсловиямиИспользованияТерриторий](#) [#ЗООИТ](#) [#АзбукаРосреестра](#)



## Росреестр

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

Росреестр разъясняет: что надо знать об ипотеке?

Ипотечная квартира будет оформлена в вашу собственность, но до погашения кредита она будет находиться в залоге у банка. Запись о залоге отражается в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Без согласия банка такую квартиру нельзя продать или подарить.

Налоговый вычет на покупку жилья можно получить сразу, не дожидаясь погашения ипотеки. Дополнительно можно получить вычет 3 млн. рублей за проценты по ипотеке. Общая сумма налога к возврату - до 650 тыс. рублей.

При ипотеке обязательно страховать только предмет залога - квартиру. Страхование жизни и здоровья - по желанию, а в течение 30 дней от плиса можно отказаться. Но банк будет вправе повысить ставку по кредиту.

Семьи с детьми могут использовать господдержку:

- льготная ипотека
- материнский капитал
- 450 тыс. ₽ многодетным

- Если квартира приобретена в браке, то это совместно нажитое имущество, которое без брачного договора при разводе делится поровну. Даже если указан собственником и ипотеку выплачивает один супруг. Если ипотеку взяли до брака, то даже если платят оба супруга, жилье разделу не подлежит. Разделить можно только часть платежей - через суд, - отмечает Ольга Маркова, президент Нотариальной палаты Забайкальского края, член Общественного совета Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Если со временем ставки по ипотеке снизятся, имеющуюся ипотеку можно рефинансировать в другом банке. Или в том же банке - если он предоставляет такую возможность, что уменьшит ежемесячные платежи.

#Росреестр                      #РосреестрЧита                      #РосреестрЗабайкальскийКрай  
#ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #Маткапитал  
#Залог #Ипотека

Пресс-центр Управления Росреестра по Забайкальскому краю  
Контактное лицо: Жамбалнимбуев Баир Батомункуевич  
Тел.: (3022) 35-22-11 доб. 3104  
Моб.: +7 924 384-06-61  
E-mail: [jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru](mailto:jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru), [Arbalet1977@yandex.ru](mailto:Arbalet1977@yandex.ru)



## Росреестр

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

### Электронная доверенность: изменения с 1 сентября 2024 года

Документом, подтверждающим полномочия представителя юридического лица, органа власти или подведомственной организации, действующего по доверенности при представлении документов в Росреестр в электронном виде, является доверенность, составленная в электронной форме в машиночитаемом виде (МЧД).

МЧД – это электронная доверенность на подписание документов или совершение юридически значимых действий в электронном виде, сформированная в формате XML.

Оформление МЧД осуществляется в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

- Если представитель действует от имени юридического лица на основании доверенности и представляет в Росреестр заявление и необходимые документы, то МЧД подлежит обязательному нотариальному удостоверению и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) нотариуса и представителя, - отмечает Оксана Крылова, руководитель Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

При обращении в электронном виде с заявлением о кадастровом учете или регистрации прав представителя органа государственной власти, органа местного самоуправления или подведомственной организации МЧД удостоверяется УКЭП руководителя такого органа или организации.

МЧД формируется на официальном сайте Федеральной налоговой службы (<https://m4d.nalog.gov.ru/emchd/create>) в разделе «Единое блокчейн хранилище машиночитаемых доверенностей (МЧД) - распределенный реестр ФНС России». В «Единой форме доверенности МЧД версии 003 для осуществления хозяйственных сделок между организациями» необходимо заполнить все необходимые реквизиты.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #МЧД #ЭлектроннаяДоверенность

Пресс-центр Управления Росреестра по Забайкальскому краю  
Контактное лицо: Жамбалнимбуев Баир Батомункуевич  
Тел.: (3022) 35-22-11 доб. 3104  
Моб.: +7 924 384-06-61  
E-mail: [jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru](mailto:jambalnimbuevbb@r75.rosreestr.ru), [Arbalet1977@yandex.ru](mailto:Arbalet1977@yandex.ru)



## Росреестр

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

Онлайн-выписку из ЕГРН можно получить мгновенно

Основные преимущества онлайн-выписки - быстрое и бесплатное получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Если у вас имеется подтвержденная учетная запись на Госуслугах, то в течение одной минуты вы можете получить выписку в электронной форме, используя следующий алгоритм:

- в строке поиска или в разделе «Земля Дом/Стройка Недвижимость» указать услугу «Онлайн-выписка о недвижимости»,
- выбрать цель обращения «получить выписку», а затем объект недвижимости.

Выписка из ЕГРН предоставит сведения об объекте недвижимости, всех его владельцах, ограничениях прав, кадастровой стоимости.

- Выписка из ЕГРН в электронной форме имеет равную юридическую силу с документом на бумажном носителе, и ее примут в ведомствах и организациях, как обычную. А если вы решите ее распечатать, то необходимо обратиться в МФЦ, где документ скрепят печатью. Для этого потребуется паспорт и номер заявления на Госуслугах, - отмечает Оксана Крылова, руководитель Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Выписка из ЕГРН не имеет срока действия, поэтому ее можно использовать пока в сведениях не произойдут изменения. Обычно ориентируются на требования госорганов и организаций её запросивших.

Сведения из ЕГРН, полученные в режиме онлайн, экономят время и деньги. Поэтому гражданам важно удостовериться, чтобы информация об объекте недвижимости отражалась в личном кабинете правообладателя.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр  
#Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #ВыпискаЕГРН



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Забайкальскому краю

## Забайкальцам дадут три года для освоения заброшенных участков

Президент России подписал закон, который урегулирует вопрос с неиспользуемыми участками на землях, выделенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в населенных пунктах, а также предназначенных для ведения садоводства и огородничества. Правовой акт, разработанный Росреестром, определяет четкие признаки неиспользуемого участка.

Новый Федеральный закон (от 08.08.2024 № 307-ФЗ) вступит в силу 1 марта 2025 года и даст возможность гражданам освоить земельные участки в течение трех лет.

Ранее отсутствие четкого определения освоения земельного участка действующим законодательством приводило к росту количества неиспользуемой, захлавленной, заросшей, загрязненной земли и появлению долгостроев, на которые жалуются жители. Закон создает условия для решения данной проблемы и создаст дополнительную защиту для граждан, чьи участки расположены по соседству с заброшенными и захлавленными территориями.

- Согласно принятой норме, чтобы освоить участок собственнику необходимо начать использовать участок по целевому назначению: очистить его от сорной растительности, мусора или отходов, поставить фундамент и строить дом, другие объекты, вести хозяйство. Список необходимых мероприятий будет установлен постановлением Правительства РФ «Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков», - отмечает Оксана Крылова, руководитель Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

Новый закон позволит вовлечь такие объекты недвижимости в гражданский оборот, улучшится пожарная безопасность, санитарно-эпидемиологическая обстановка и архитектурный облик населенных пунктов.

- Норма позволит собственникам земли привести участки в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. Участки, которые купят, подарят или наследуют,



после 1 марта 2025 года, нужно будет начинать осваивать. А те участки, которые уже находятся в собственности, по ним срок будет исчисляться также с 1 марта 2025 года. Принятый закон обратной силы не предполагает. С другой стороны, закон позволит изымать участки у недобросовестных приобретателей, которые годами их не осваивают. Местные органы власти такие участки, скорее всего, передадут льготным категориям жителей: многодетным семьям, участникам СВО, - отметил Сергей Новиченко, председатель Общественной палаты Забайкальского края.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в России насчитывается 170 тыс. населенных пунктов, 12,5 млн. садовых участков и 540 000 огородных земельных участков.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр  
#Росреестр75 #Недвижимость #Земля #Закон

## АЗБУКА РОСРЕЕСТРА: как получить электронную подпись

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – это электронный аналог собственноручной подписи. Документы, подписанные от руки или с помощью УКЭП, имеют равную юридическую силу.

Государственные органы могут получить УКЭП в Управлении Федерального казначейства по Забайкальскому краю, юридические лица – в офисах налоговой службы, а физические лица – в Удостоверяющих центрах.

Кроме того, только физические лица могут получить УКЭП через специальное приложение «Госключ». Это удобный и безопасный сервис для пользователей портала Госуслуг с подтвержденной учетной записью.

Для получения сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи необходимо:

1. Скачать приложение «Госключ» и зарегистрироваться в нем, приняв все правила сервиса.
2. Затем выбрать способ идентификации по загранпаспорту нового поколения и отсканировать паспорт прямо в приложении (если в смартфоне нет NFC-модуля, опция будет недоступна).
3. На следующем этапе надо приложить смартфон к правой части пластиковой страницы загранпаспорта нового поколения и медленно передвигать телефон вдоль паспорта пока надпись: «Поиск паспорта...» не сменится на «Сканирование паспорта...». Если вы все правильно сделали, то на экране смартфона появится надпись об успешно пройденной идентификации.
4. И в завершении необходимо ознакомиться с бланками заявления и сертификата УКЭП и подтвердить их.

УКЭП позволит гражданам и предпринимателям максимально быстро и удобно поставить объект на государственный кадастровый учет, зарегистрировать права на объект недвижимости, получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

УКЭП позволяет получать государственные, муниципальные услуги и подписывать различные документы в электронном виде. Она надежно защищена от подделок и позволяет избежать необходимости обращения к различным посредникам и, соответственно, избежать финансовых затрат на оплату их помощи.

- Дистанционная бесконтактная технология предоставления госуслуг в электронном формате создает максимально удобные условия для граждан, представителей бизнеса и значительно упрощает нашу жизнь, - отмечает Татьяна Лобан, и.о. руководителя Управления Росреестра по Забайкальскому краю.

#Росреестр #РосреестрЧита #РосреестрЗабайкальскийКрай #ЗабайкальскийРосреестр #Росреестр75 #Госуслуги #Недвижимость #ЭлектронныеУслуги #ЭЦП #УКЭП #Госключ