

«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК ПРИШИБСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Омским Росреестром за 10 месяцев текущего года на ГКУ поставлено 63 МКД общей площадью более 285 тыс. кв. м

По данным омского Росреестра, за 10 месяцев 2023 года на государственный кадастровый учет поставлено 63 многоквартирных жилых дома (МКД) общей площадью 285 346,7 кв. м. На кадачет поставлены как новые МКД (30 домов), завершённые строительством в 2019-2023 годах, так и ранее построенные, сведения о которых не были внесены в ЕГРН (33 дома). Площадь новых возведённых объектов составила 278 589,1 кв. м. За истекший период этого года улучшили свои жилищные условия 3 635 омских семей.

Три самых высотных – 23-этажных – многоквартирных дома возведены в Кировском административном округе города Омска, площадь каждого из них составила 14 188,5 кв. м. В этих домах расположено по 187 квартир.

Самый большой МКД построен по улице Крупской. Его площадь равна 29 975 кв. м, в нем расположено 329 квартир. Самый маленький городской многоквартирный дом со 120 квартирами построен в Ленинском АО по улице 1-й Красной Звезды, его площадь – 5 108,3 кв. м.

«В Омске самыми востребованными районами у региональных застройщиков в 2022-2023 годах стали Центральный и Кировский административные округа, которые постоянно сменяют друг друга на лидирующей позиции. По итогам 10 месяцев 2023 года, больше всего многоквартирных домов поставлено на кадачет в Центральном округе – 9, в Кировском округе – 8, в Советском – 4, в Ленинском округе – 2. При этом застройщик предпочитает строить дома из кирпича – 11 из 23, поставленных на кадачет. На втором месте крупнопанельные дома – 8 из 23», – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области Сергей Чаплин.

Кроме того, Росреестром постоянно проводятся работы по выявлению ранее учтенных объектов недвижимости и наполнению ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимости. В связи с этим за 10 месяцев 2023 года в ЕГРН внесены сведения о 33 многоквартирных домах 1950-х-1980-х годов постройки общей площадью 6 757,6 кв.м.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в Омской области ниже рыночной

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Используется кадастровая стоимость для расчета имущественных налогов, определения госпошлины, например, при наследовании объекта, размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен **единый цикл государственной кадастровой оценки** (далее – ГКО), что позволяет определять актуальную кадастровую стоимость на единую дату по одной методологии для всей страны. В соответствии с данным законом в 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

За проведение ГКО отвечают специализированные бюджетные учреждения, которые созданы субъектами РФ, в Омской области это – бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (БУ «Омский центр КО и ТД»).

В Омской области завершена кадастровая оценка объектов капитального строительства. Специалистами БУ «Омский центр КО и ТД» актуализирована кадастровая стоимость всех объектов недвижимости нашего региона, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на начало текущего года; всего оценено 1 281 690 объектов, в том числе: зданий – 403 208, помещений – 829 560, сооружений – 45 011, объектов незавершенного строительства – 3 263, машино-мест – 648. Результаты кадастровой оценки утверждены приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 22.09.2023 № 159-п, ознакомиться с которым можно на сайте указанного ведомства или на официальном интернет-портале правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>).

Исполняющая обязанности директора БУ «Омский центр КО и ТД» **Ольга Ефремова** по итогам проведенной кадастровой оценки рассказала, как кадастровая стоимость изменилась в сравнении с предыдущим туром, проходившим в 2021 году: *«Кадастровая стоимость основана на том рынке, который складывается в регионе в период проведения оценки. Рынок не статичен, его изменения влияют на кадастровую стоимость. Следует отметить, что в Омской области уровень кадастровой стоимости не превышает рыночную стоимость по сделкам. Например, средняя цена торговой недвижимости в Омске в зависимости от округа варьируется в диапазоне от 44 до 62 тыс. рублей за квадратный метр, при этом удельные показатели кадастровой стоимости составляют диапазон от 39,9 до 49,5 тыс. рублей за квадратный метр, что ниже цены сделок, которые фактически прошли в 2022 году. Изменения кадастровой стоимости жилой недвижимости в абсолютной величине умеренные. Например, кадастровая стоимость квартиры площадью 43,4 кв. м в Ленинском районе по ул. Моторной изменилась с 1 млн 551 тыс. рублей в 2021 году до 1 млн 984 тыс. рублей в 2023 году. Кадастровая стоимость квартиры площадью 75,8 кв. м по ул. Лермонтова изменилась с 3 млн 34 тыс. рублей в 2021 году до 3 млн 579 тыс. рублей в 2023 году. Очевидно, что кадастровая стоимость ниже рыночной».*

Законодательством установлено, что кадастровая оценка является массовой, поэтому возможность определять стоимость по каждому объекту недвижимости в индивидуальном порядке не предполагается, в связи с чем у правообладателей могут возникнуть спорные вопросы определения кадастровой стоимости. Каждый правообладатель, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», может обратиться в БУ «Омский центр КО и ТД» за предоставлением разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, с обращением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Платформе обратной связи (ПОС) – 1 год!

В целях совершенствования коммуникации граждан и организаций с Росреестром, повышения скорости взаимодействия и его удобства, ведомство в конце прошлого года провело работу по внедрению Платформы обратной связи (ПОС) (Приказ Росреестра от 01.12.2022 № П/0465 «О внедрении и использовании технических решений единого окна цифровой обратной связи на базе федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в Росреестре, его территориальных органах, публично-правовой компании «Роскадастр»).

ПОС – это цифровая платформа, которая функционирует на Едином портале государственных услуг (ЕПГУ), где заявитель, направив запрос в государственные органы и органы местного самоуправления по широкому спектру вопросов, получит компетентный ответ в свой личный кабинет.

Управление Росреестра по Омской области приступило к работе в ПОС с 1 декабря 2022 года.

За год работы ПОС в региональное Управление поступило более 1500 обращений от заявителей.

С 1 марта 2023 года для правообладателей объектов недвижимости реализована возможность получения онлайн-выписки из ЕГРН посредством личного кабинета на ЕПГУ, а также просмотра основных сведений об объекте недвижимости (в разделе «Недвижимость» собственнику можно бесплатно заказать онлайн-выписку и проверить данные о своем недвижимом имуществе. Выписка предоставляется в течение одной минуты).

В случае, если сведения о принадлежащих объектах недвижимости отсутствуют в разделе «Недвижимость» личного кабинета сайта Госуслуг или в онлайн-выписке содержатся некорректные сведения, можно подать заявление на исправление сведений с помощью кнопки «Сообщить об ошибке». Заявление направляется в Росреестр посредством системы ПОС.

Обратиться по вопросам деятельности Росреестра через ПОС можно следующим образом:

- через электронную форму на портале Госуслуг (для авторизованных пользователей), перейдя по ссылке https://www.gosuslugi.ru/help/obratitsya_v_pos;
- через мобильное приложение «Госуслуги. Решаем вместе» (кнопка «Сообщить о проблеме»);
- на официальном сайте Росреестра (кнопка «Написать» в виджете «Госуслуги. Решаем вместе», размещенном на главной странице сайта, где необходимо указать вопрос, авторизовавшись через портал Госуслуг);
- через социальную сеть ВКонтакте через виджет «Сообщить о проблеме», описав проблемную ситуацию и авторизовавшись через портал Госуслуг.

Заявитель, отправив сообщение, может наблюдать ход его рассмотрения, отслеживая статус через личный кабинет на ЕПГУ.

«Платформа обратной связи – это современный и удобный инструмент общения граждан и власти, направленный на улучшение качества государственных услуг. Сотрудники Управления оперативно обрабатывают такие обращения, корректируют или вносят недостающие сведения в Единый государственный реестр недвижимости, либо подготавливают развернутые ответы по проблематике обращения», – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области Сергей Чаплин.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Росреестр разъясняет: что такое электронная закладная?

Закладная является ценной бумагой, которая удостоверяет права ее владельца как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке (п. 2 ст. 142 Гражданского кодекса РФ, ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ)

В условиях цифровизации и электронного взаимодействия переход кредитных организаций, предоставляющих услугу по ипотечному кредитованию при приобретении объектов недвижимости, к использованию электронных закладных приобретает особую актуальность.

Понятие электронной закладной впервые введено Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.11.2017 № 328-ФЗ, который вступил в силу с 1 июля 2018 года. Именно тогда, наряду с классической документарной закладной, появилось понятие электронной закладной – бездокументарной ценной бумаги, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

Электронная закладная дает банку и заемщику те же права и обязанности, что и документарная. Главное отличие заключается в ее форме. Электронную закладную не нужно распечатывать. Она заполняется и хранится в виде электронного файла. Подписать такой документ можно усиленной квалифицированной электронной подписью (ст. 13.3 – Закон № 102-ФЗ). Форма электронной закладной утверждена приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0203, им же определены требования к заполнению формы.

Заполнить форму возможно на Едином портале госуслуг, сайте Росреестра или с использованием иных технологий взаимодействия с органом регистрации прав. На электронной закладной проставляется усиленная квалифицированная электронная подпись залогодателя и залогодержателя, а если залогодатель – третье лицо, то и должника. Если формирование заявления о выдаче электронной закладной и ее направление в орган регистрации прав осуществляется нотариусом, электронная закладная подписывается только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

«Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога без дополнительных действий со стороны клиента. Сторонам сделки не нужно лично обращаться в МФЦ для того, чтобы сначала сдать и получить документы. Хранится электронная закладная в депозитарии, что полностью исключает риск утраты ценной бумаги и мошеннических действий с ней», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

При наличии электронной закладной ускоряется и упрощается процесс погашения в Росреестре регистрационной записи об ипотеке после полного исполнения обязательства. Для погашения в ЕГРН регистрационной записи об ипотеке, при условии выдачи электронной закладной, запрашивать бумажную закладную в банке и ожидать ее получения не нужно, поскольку электронная закладная хранится в электронном депозитарии. Банк в кратчайший срок самостоятельно обращается в Росреестр с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, а государственный регистратор направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Очевидным преимуществом электронной закладной является тот факт, что, в отличие от документарной, электронную закладную невозможно потерять, поскольку она хранится в электронной форме в депозитарии. Вероятность ошибки при заполнении электронной закладной сведена к минимуму, поскольку при заполнении ее формы система не пропустит неверные данные.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Администрация Пришибского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, «Муниципальный вестник Пришибского сельского поселения»

Отпечатано: Администрация Пришибского сельского поселения Азовского ННМР Омской области, 646883, с.Пришиб, ул.Центральная, № 40, тел. 3-71-44,

Тираж: 20 экземпляров, 21 декабря 2023, № 30

БЕСПЛАТНО