***Пресс-конференция Росреестра***

****Представители Управления Росреестра по Ивановской области ответили на актуальные вопросы в сфере земли и недвижимости****

****Заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Ольга Смирнова рассказала об изменениях в законодательстве, которые вступили в силу с 1 марта 2025 года.****

С 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка, являющегося предметом договора, не смогут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учёт или оформить права на любые здания и сооружения (как уже возведенные, так и недостроенные), расположенные на земельном участке без учтённых границ.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Если государственный регистратор обнаружит, что в ЕГРН нет данных о границах земельных участков, он будет вынужден приостановить в отношении них учетно-регистрационные действия.

Это крайне важное нововведение, поскольку количество земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями законодательства все еще велико.

Закон обеспечивает гарантии прав новых правообладателей земельных участков, защищает их от возможных проблем с определением местоположения границ и от несанкционированного занятия участков.

Для внесения в ЕГРН сведений о границах земельного участка правообладатель участка предоставляет в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и межевой план, подготовленный кадастровым инженером.

* ****Ольга Николаевна, каким образом можно проверить, внесены ли границы в ЕГРН?****

**Для того, чтобы убедиться, что границы вашего участка (или участка, который вы планируете приобрести) внесены в ЕГРН, можно:**

****-** воспользоватьсяФедеральной государственной информационной системой «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (https://nspd.gov.ru) (НСПД);**

**- заказать выписку из ЕГРН на портале «Госуслуг» или в МФЦ. Выписку можно получить как в электронном, так и в бумажном варианте.**

**- С 1 января 2025 года юридические лица обязаны подавать документы в орган регистрации только в электронном виде. Подробнее об этом расскажет начальник отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере СРО Ольга Кашина.**

**Согласно новым правилам, с 1 марта 2025 года юридические лица должны подавать заявления на государственный кадастровый учёт и регистрацию прав с прилагаемыми к ним документами исключительно в электронном форме. Это избавит от необходимости оформления документов на бумажном носителе и ускорит процесс получения государственных услуг в сфере недвижимости.**

**Бумажные документы будут возвращаться заявителям без рассмотрения.**

**Исключением являются случаи:**

**- когда стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой регистрируется соответствующее право (ограничение или обременение), является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве):**

**- к**рестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья, которые вправе вправе направлять заявления на кадастровый учет и регистрацию прав в форме документа на бумажном носителе **до 1 января 2026 года.**

**- **Ольга Павловна, Вы упомянули о договорах долевого участия, в отношении них тоже произошли изменения с 1 марта 2025 года?****

**Да, теперь д**оговоры участия в долевом строительстве предоставляются застройщиком на государственную регистрацию только в форме электронных документов. При этом подписанный сторонами договор и впоследствии отсканированный не является электронным документом. Электронный документ должен быть подписан УКЭП сторон.

Закон также обязал застройщиков после подписания передаточного акта самостоятельно направлять в Росреестр заявления и документы для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства исключительно в электронной форме.  
После завершения процедуры регистрации застройщик должен передать участнику долевого строительства выписку из ЕГРН.

Таким образом, электронный формат взаимодействия застройщиков с регистрирующим органом теперь обязателен.

Это избавит граждан от лишних временных и трудовых затрат.

**- Какие либо изменения касаются ранее учтенных объектов недвижимости?**

Внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости с 1 марта 2025 года осуществляется на основании технического плана, в отношении земельных участков - на основании межевого плана. Ранее предоставление вышеуказанных документов не требовалось.

Если не будут предоставлены технический план и межевой план, то регистрирующим органом будет отказано в учетно-регистрационных действиях.

* **И в завершении, жителей интересует вопрос о том, как можно обратиться в ваш орган? Например, необходимо что-то разъяснить или уточнить про свою недвижимость. Обязательно ли идти к вам на прием, в МФЦ и можно ли это сделать, не выходя из дома?**

**Отвечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Черногорова.**

Все действия государственных органов нацелены на то, чтобы предоставление государственных услуг перевести в электронный формат, который позволяет значительно сократить как время предоставления услуги, так и количество обращений в такие органы, в том числе исключает необходимость непосредственного посещения соответствующих организаций.

На официальном сайте Росреестра rosreestr.gov.ru в закладке «Обратная связь», нажав на кнопку «Написать», можно задать интересующий вас вопрос.

Также, в настоящее время активно развивается Единый портал государственных услуг (ЕПГУ), в котором практически у каждого человека есть личный кабинет. В конце 2023 года на ЕПГУ внедрен сервис Платформа обратной связи (ПОС), в котором также по результатам полученной услуги и в случае возникновения вопроса можно оперативно его задать и в очень короткий срок получить на него ответ.

Благодаря активному использованию Платформы обратной связи в 2024 году от граждан в два раза увеличилось поступление сообщений в электронной форме. В Управление поступило более 1800 сообщений, на которые даны разъяснения.

Для оптимизации работы с заявителями, укрепления принципа клиентоцентричности в деятельности Управления, повышения уровня удовлетворенности граждан и юридических лиц в Управлении установлены сокращенные сроки рассмотрения таких сообщений – до 5 дней. А вопросы, касающиеся корректности отражения сведений об объектах недвижимости на портале Госуслуг, рассматриваются оперативно – в течение 3 дней.

В большинстве случаях граждане высоко оценивают качество предоставленных ответов на сообщения/обращения от Управления. Средний балл равен 4,9 по 5-ти бальной шкале, в 2023 году - 4,72.

Преимущества данной платформы очевидны: чтобы задать вопрос никуда не надо идти, ответ приходит за считанные дни, возникшие проблемы оперативно разрешаются. И мы уже получаем положительный отклик от людей!