



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

О необходимости получения расширенной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, напомнили в Волгоградском Росреестре

Приобретение квартиры или иного объекта недвижимости является юридически значимой сделкой, требующей всесторонней проверки правового статуса приобретаемого имущества. Неоправданным риском покупателей является доверие устным заверениям продавца о «чистоте» заключаемой сделки и отсутствии препятствий для продажи, которые юридической силы не имеют.

Единственным надлежащим доказательством, подтверждающим отсутствие ограничений (обременений) в отношении объекта недвижимости, является выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, так называемая расширенная выписка из ЕГРН. Формы данной выписки, а также других выписок из ЕГРН, утверждены приказом Росреестра от 04.09.2020 №П/0329.

Для исключения рисков Управление Росреестра по Волгоградской области рекомендует получение расширенной выписки, поскольку только данный документ содержит сведения об обстоятельствах, способных существенно ограничить правомочия собственника по распоряжению приобретённым имуществом.

Так, например, объект недвижимости может находиться под обременением - юридическим статусом, ограничивающим право собственности. Приобретение такого объекта без наличия информации об ограничениях влечёт невозможность его продажи, дарения и иного отчуждения до момента устранения соответствующих препятствий.

К наиболее распространённым видам обременений относятся:

1. Арест (запрет на совершение регистрационных действий). Накладывается судом или судебными приставами-исполнителями вследствие наличия у продавца неисполненных долговых обязательств (алименты, кредиторская задолженность, административные штрафы, задолженность за жилищно-коммунальные услуги). Наличие ареста является основанием для приостановления государственной регистрации перехода права собственности со стороны Росреестра.

2. Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООУИТ). Например, нахождение земельного участка в зоне затопления, в охранной зоне газопровода или линий электропередачи, что влечёт запрет на строительство определённых объектов либо необходимость получения дополнительных согласований.

3. Ипотека (залог). Объект, как правило, находится в залоге у кредитной организации. В случае перечисления покупателем денежных средств продавцу, не погасившему кредитные обязательства, банк вправе истребовать данное имущество в судебном порядке. Государственная регистрация перехода права собственности приостанавливается Росреестром до снятия обременения либо предоставления нотариально удостоверенного согласия банка на совершение сделки.

4. Сервитут. Право третьих лиц на ограниченное пользование земельным участком (проход, проезд).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» гарантирует получение достоверных сведений в форме расширенной выписки из ЕГРН. В разделе 4 выписки «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» отражаются сведения о наличии в ЕГРН сведений, которые могут воспрепятствовать даже добросовестному приобретателю в реализации своих прав, а именно: кем, на какой срок и на каком основании наложено ограничение.

В случае принятия решения о приобретении объекта недвижимости, в отношении которого имеются обременения, соответствующие ограничения подлежат обязательному указанию в договоре купли-продажи. Несоблюдение данного требования влечёт приостановление государственной регистрации перехода права собственности Росреестром.

«Получение покупателем от продавца актуальной расширенной выписки из ЕГРН поможет избежать возможных судебных разбирательств, связанных с оспариванием права собственности или снятием ареста с приобретённого имущества и служит дополнительной гарантией защиты прав приобретателя такого имущества», - отметил заместитель руководителя Дмитрий Бабайцев.

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

В рамках федерального проекта НСПД скорректированы объемы ККР, запланированных к проведению на территории Волгоградской области, сообщили в Управлении Росреестра по Волгоградской области

По итогам оптимизации финансирования на 2026 год в рамках федерального проекта «Национальная система пространственных данных» скорректированы объемы комплексных кадастровых работ (ККР), запланированных к проведению на территории Волгоградской области.

Работы запланированы в четырех муниципальных образованиях: городе Михайловке, Быковском, Иловлинском и Ольховском муниципальных районах. **Они охватят 93 кадастровых квартала и более 17 тысяч объектов недвижимости.** Исполнителем ККР в 2026 году за счет средств федерального бюджета является филиал ППК «Роскадастр» по Волгоградской области.

Всю информацию о кадастровых кварталах, в границах которых выполняются ККР 2026 года, размещена на официальном сайте Управления в разделе Открытая служба – Статистика и аналитика – Комплексные кадастровые работы – Извещения о начале проведения комплексных кадастровых работ.

Напоминаем, что правообладатели объектов недвижимости, в отношении которых проведены комплексные кадастровые работы, могут принять участие в заседаниях согласительных комиссий на которых можно ознакомиться с результатами проведенных работ, задать интересующие вопросы, подать возражения в случае несогласия полученными результатами.

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

Что делать если геодезический пункт поврежден или уничтожен, разъяснили в Волгоградском Росреестре

Управление Росреестра по Волгоградской области продолжает реализацию комплекса мероприятий, направленных на поддержание в рабочем состоянии и обеспечение сохранности пунктов государственной геодезической, нивелирной, гравиметрической сетей (ГГС, ГНС, ГГРС).

Напоминаем, что в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации **собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в соответствии с действующим законодательством сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.**

В случае если требуется проведение работ, при которых отсутствует возможность обеспечения сохранности или требуется осуществить ликвидацию (снос) пункта, ликвидация (снос) осуществляется заинтересованным лицом за счет собственных средств с одновременным созданием нового пункта спутниковой геодезической сети 1 класса на основании решения Управления.

Управление обращает внимание на следующее: правообладатель земельного участка, на котором размещены пункты ГГС, специалисты, выполняющие геодезические и картографические работы, в случае выявления уничтожения или повреждения пункта, в течение 15 календарных дней со дня обнаружения уничтожения или повреждения пункта обязан направить в публично-правовую компанию «Роскадастр» информацию об уничтожении или повреждении пункта с указанием адреса (местоположения) и (или) кадастрового номера объекта недвижимости, на котором находится (находился) пункт, а также причину уничтожения или повреждения пункта (если она известна) с одновременным **информированием Управления.**

«Своевременное информирование о любых нарушениях поможет предотвратить дальнейшие разрушения геодезических сетей и сохранить ценную информацию для будущих поколений», -отметила заместитель руководителя Наталья Коломыцева.

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

Волгоградский Росреестр принял участие в мероприятиях ко Дню российского предпринимательства

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области **Оксана Чеганова** приняла участие в торжественном мероприятии, приуроченном ко Дню российского предпринимательства, которое прошло в рамках заседания регионального инвестиционного комитета.

В ходе мероприятия чествовали представителей деловых сообществ, институтов развития и победителей региональных и всероссийских конкурсов, внёсших значительный вклад в развитие предпринимательской среды региона.

*«Эффективная работа учетно-регистрационной системы создает благоприятные условия для защиты бизнеса и развития предпринимательской активности в регионе», - отметила заместитель руководителя **Оксана Чеганова**.*

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

О сроках реализации закона о «гаражной амнистии» рассказали в Волгоградском Росреестре

В мае текущего года Государственная дума Российской Федерации в I чтении приняла проект федерального закона, который продлевает действие упрощенной процедуры кадастрового учета и регистрации прав на объекты гаражного назначения и расположенные под ними земельные участки («гаражная амнистия») **на 5 лет, до 1 сентября 2031 года**. Напомним, что ранее срок действия закона о гаражной амнистии истекал **1 сентября 2026 года**.

Согласно закону о гаражной амнистии, граждане, использующие гаражи, являющиеся объектами капитального строительства и возведённые до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, вправе бесплатно оформить в собственность земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие гаражи.

За время действия закона о гаражной амнистии на территории региона Управлением Росреестра по Волгоградской области осуществлены учётно-регистрационные действия в отношении **2 591 гаража и 5082 земельных участков общей площадью 142 341 кв. м.**

«Продление действия гаражной амнистии позволит еще большему числу граждан оформить свое право собственности на такие строения и земельные участки под ними, а также обеспечит надежную защиту имущественных прав на них», - подчеркнул заместитель руководителя **Дмитрий Бабайцев**.

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Волгоградской области

На актуальные вопросы жителей области ответили в Управлении Росреестра по Волгоградской области

Сегодня в формате «Вопрос-ответ» Управление Росреестра по Волгоградской области ответит на актуальные вопросы жителей Волгоградской области.

1. Я сдаю в аренду здание, расположенное на земельном участке, в отношении которого в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении границ. Мне необходимо зарегистрировать дополнительное соглашение к договору аренды здания. Обязательно ли в данном случае устанавливать границы земельного участка?

Ответ: Да, обязательно.

Согласно пункту 21.1 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

Данная норма применяется, в том числе, при государственной регистрации договоров аренды, предметом которых являются здания, сооружения, расположенные на земельных участках, любых дополнительных соглашений к таким договорам (Письмо Росреестра от 15.08.2025 №14-8253-ТГ/25 «По вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ»).

2. Вопрос: В каком случае признаки неиспользования земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, а также садовым и огородным земельным участкам, неприменимы?

Ответ: Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.05.2025 № 826, не применяются в случае, если на основании судебного акта или акта уполномоченного органа наложен арест, запрет на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, а также в течение времени, когда земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

С уважением,
Заборовская Юлия Анатольевна,
Пресс-секретарь Управления Росреестра
по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: zab.j@r34.rosreestr.ru

Информируем о проведении «горячих линий» Управления Росреестра по Волгоградской области

02 июня 2026 года

с 10.00 до 12.00 специалисты Дубовского отдела проведут «горячую линию»:
-на тему **«Вопросы реализации закона о гаражной амнистии»** по телефону 8(84458)3-15-53.

05 июня 2026 года

с 14.00 до 16.00 специалисты отдела ведения и повышения качества данных ЕГРН проведут «горячую линию»:
-на тему **«По вопросам исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН»** по телефону 8 (8442) 33-37-80 (3017);

Также вы можете обратиться в ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра по номеру: 8-800-100-34-34.