

Управление Росреестра по Алтайскому краю приняло участие во всероссийской «горячей линии» по вопросам государственной регистрации прав на недвижимость, приуроченной к 15-летию Росреестра.

Предлагаем вашему вниманию вопросы с ответами, которые чаще всего задавали жители нашего края во время «горячей линии».

ВОПРОС: Как оформить в «упрощенном порядке» индивидуальный жилой дом?

ОТВЕТ: Согласно положениям части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) до 01.03.2031 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, осуществляются на основании:

- технического плана, подготовленного на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости (формы технического плана, декларации об объекте недвижимости, требования к подготовке таких документов и состав содержащихся в них сведений утверждены действующими в настоящее время приказами Росреестра от 15.03.2022 N П/0082, от 04.03.2022 N П/0072);
- правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен жилой дом (представление которого в орган регистрации прав не требуется, если право собственности заявителя на этот земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).

Для целей выполнения кадастровых работ – подготовки технического плана объекта индивидуального жилищного строительства и осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект до 01.03.2031 не требуется наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

«Упрощенный» порядок может применяться в отношении жилого дома, независимо от того, когда было осуществлено строительство объекта, было или не было получено ранее разрешение на строительство, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанного объекта. Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой дом: в «упрощенном»

порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

ВОПРОС: Как снять с кадастрового учета разрушенный дом

ОТВЕТ: с 04.08.2018 Градостроительный кодекс РФ дополнен новой главой 6.4 «Снос объектов капитального строительства», в соответствии с которой при осуществлении сноса собственник объекта недвижимости обязан направить в соответствующий орган местного самоуправления уведомление о планируемом сносе здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а после завершения сноса, направить уведомление о его завершении. Это можно сделать через МФЦ либо непосредственно обратившись в соответствующий орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости. Уведомительный порядок не распространяется на объекты, снесенные до 04.08.2018.

После фактического сноса жилого дома заинтересованному лицу необходимо заключить договор с кадастровым инженером для подготовки акта обследования, удостоверяющего прекращение существования объекта недвижимости.

Для снятия с кадастрового учета и прекращения права на жилой дом в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) необходимо обратиться в МФЦ со следующими документами:

- заявление о снятии здания жилого дома с кадастрового учета. Такое заявление вправе представить собственник здания или собственник земельного участка, на котором был расположен дом, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности. Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности, то заявление подается всеми правообладателями.
- Если в отношении объекта недвижимости в ЕГРН зарегистрировано право собственности, то подается заявление о снятии с кадастрового учета и о регистрации прекращения права собственности.
- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;
- в случае, если права на разрушенный объект возникли до 01.01.1998 и не зарегистрированы в ЕГРН дополнительно представляются правоустанавливающие документы на объект недвижимости, подлежащий снятию с кадастрового учета;
- акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Такой акт обследования составляется кадастровым инженером по результатам осмотра разрушенного дома. Акт обследования не требуется в случае, если отсутствие существования здания установлено решением суда, вступившим в законную силу.

В результате проведения учетных действий заявителю или его представителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая внесенные в государственный реестр сведения о прекращении существования объекта недвижимости.

ВОПРОС: Является ли препятствием для оформления права на жилой дом наличие ограничений на земельный участок в связи с его расположением в границах охранной зоны линий электропередач (ЛЭП).

ОТВЕТ: согласно статье 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) права на землю могут быть ограничены, в том числе в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В соответствии с положениями ст. 104 ЗК РФ ЗОУИТ устанавливаются, в том числе в целях безопасности эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства.

В этой связи в границах ЗОУИТ устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

При этом, земельные участки, включенные в границы ЗОУИТ, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Виды ЗОУИТ определены в статье 105 ЗК РФ. К числу ЗОУИТ отнесена в том числе охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

Ограничения на совершение сделок и переходов прав на находящиеся в границах ЗОУИТ земельные участки с расположенными на них жилыми домами или иными объектами недвижимости, права на которые зарегистрированы в ЕГРН, отсутствуют. Государственная регистрация прав на объекты недвижимости, расположенные в границах ЗОУИТ, по наследству, на основании сделок об отчуждении (купля-продажа, дарение и т.д.) осуществляется в общем порядке. Вместе с тем обязательным требованием к содержанию договора является указание в нем на наличие соответствующих ограничений, предусмотренных статьей 56 ЗК РФ.

В границах охранной зоны объектов электроэнергетики действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе

с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") и без письменного решения о согласовании сетевых организаций (к которым относятся охраняемые объекты) запрещается осуществлять строительство.

До строительства (капитальный ремонт, реконструкция или снос) объекта недвижимости следует обратиться с заявлением за письменным решением о согласовании в сетевую организацию - Филиал ПАО "Россети Сибирь" - "Алтайэнерго".

ВОПРОС: Какие ограничения при продаже доли в праве собственности на жилое помещение имеются в соответствии с Законом № 310-ФЗ?

ОТВЕТ: 01.09.2022 вступил в силу Федеральный закон от 14.07.2022 N 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Согласно изменениям, внесенным в Жилищный кодекс РФ, собственник жилого помещения (квартиры или дома) не вправе совершать действия, в результате которых появятся доли меньше шести кв.м. При этом обладателю доли в праве общей собственности запрещено дробить ее на более мелкие доли — меньше 6 кв. метров.

Указанные изменения касаются правоотношений, возникших после 1 сентября 2022 года. Закон не имеет обратной силы, поэтому если доля приобретена до 1 сентября 2022 года, собственник вправе ее продать, подарить, завещать.

Сделки, заключенные после 01.09.2022 с нарушением указанного правила, являются ничтожными.

Названные положения закона не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений. Кроме того, предусмотрено, что указанное правило не применяется для сделок, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (материнский (семейный) капитал)

ВОПРОС: Почему собственнику недвижимости следует внести в ЕГРН адрес своей электронной почты?

ОТВЕТ: Адрес электронной почты относится к дополнительным сведениям и вносится в Единый государственный реестр недвижимости по желанию собственника.

Благодаря наличию в ЕГРН электронной почты правообладатель может оперативно получить из Росреестра информацию о действиях с его недвижимостью.

По электронной почте Росреестр уведомит:

- о поступлении пакета документов на регистрацию прав в отношении Вашей недвижимости (в том числе, если документы поступили в электронном виде);
- о возврате документов в отношении Вашего имущества, представленных в электронном виде (при отсутствии в ЕГРН записи о возможности проведения электронной регистрации прав);
- об исправлении в ЕГРН технических или реестровых ошибок по принадлежащим вам объектам недвижимости;
- об изменении данных правообладателя, характеристик принадлежащих ему объектов недвижимости, если сведения о таких изменениях поступили в орган регистрации прав из уполномоченных органов государственной власти, органов местного самоуправления (к примеру, площади, адреса, кадастровой стоимости, паспортных данных и т.д.);
- об аресте, запрете совершать сделки с недвижимостью в отношении Ваших объектов недвижимости;
- о погашении регистрационной записи об ипотеке;
- о включении Вашего земельного участка в границы зоны с особыми условиями использования территории; - о внесении в ЕГРН сведений о публичном сервитуте, установленном в отношении принадлежащего Вам земельного участка.

Кроме того, по электронной почте вы сможете оперативно получить информацию о статусе рассмотрения своих заявлений на получение государственных услуг Росреестра.

Так, ведомство обязательно проинформирует:

- о результатах государственной кадастровой оценки в отношении принадлежащих вам объектов недвижимости;
- о ходе рассмотрения вашего запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН;
- о приостановлении, отказе, прекращении учетно-регистрационных действий или возврате без рассмотрения документов, представленных для учетно-регистрационных действий в отношении ваших объектов недвижимости и т.д.

В этой связи важно своевременно представлять в регистрирующий орган сведения об актуальном адресе электронной почты.

Представить контактные данные Управлению Росреестра по Алтайскому краю возможно, заполнив соответствующее заявление в любом офисе КАУ «МФЦ Алтайского края». За внесение указанных сведений государственная пошлина не взимается.