

21.06.2019г. с 09-00 до 10-00 в межмуниципальном отделе по городу Волжскому и Ленинскому району Управления Росреестра по Волгоградской области проведена «горячая телефонная линия» по вопросу: «Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда». На вопросы граждан отвечал начальник отдела В.В. Беллер.

Вопрос: Порядок государственной регистрации на основании решения суда?

Ответ: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании решения суда осуществляется в общем порядке, заявителю необходимо предоставить: подлинник заявления о государственной регистрации права; надлежащим образом заверенную копию решения суда, вступившего в законную силу, и оплатить государственную пошлину.

В случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

межмуниципальный отдел
по городу Волжскому и Ленинскому району
Управления Росреестра по Волгоградской области

«Актуальные незасвидетельствованные сведения»

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), который объединил кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на них в одну систему учета и регистрации.

В соответствии Законом Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных сведений.

В силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав (далее – ЕГРП) и сведения государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН), информационных ресурсов, действовавших до 1 января 2017 года, считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Перед внесением в ЕГРН характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРП и ГКН, проверяются на полное совпадение.

В случае полного совпадения сведения вносятся в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, в соответствии с пунктом 178 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок), с присвоением статуса **«актуальные»**.

При несовпадении данных ЕГРП и ГКН по отдельным характеристикам, согласно пункту 179 Порядка, сведения включаются в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, при этом сведениям о характеристиках, которые внесены в ГКН и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус **«актуальные незасвидетельствованные»**.

Наличие данного статуса сведений о характеристике объекта недвижимости в случае, когда в ЕГРН по такой характеристике отсутствует техническая ошибка, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с пунктом 49 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.), а также, может привести к возникновению проблемы с исчислением налогов.

Основными причинами возникновения расхождений в сведениях об объекте недвижимости являются: проведенные, но не оформленные в установленном порядке реконструкция, перепланировка объектов, уточнение

площади земельного участка в результате межевания, изменение компетентным органом адреса объекта недвижимости, уточнение площади объекта капитального строительства в результате последней инвентаризации и т.д.

При этом изменение статуса сведений о характеристике объекта недвижимости с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные», учитывая положения Закона № 218-ФЗ, не является государственным кадастровым учетом изменений основных характеристик объекта недвижимости и возможно в порядке информационного взаимодействия как на основании документов, поступивших посредством межведомственного взаимодействия, так и на основании заявления заинтересованного лица, поступившего в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. В последнем случае орган регистрации прав вне зависимости от того, приобщил заявитель подтверждающие изменения документы или нет, в течение трех рабочих дней со дня получения такого заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия решения об изменении статуса сведений о характеристике объекта недвижимости, в соответствующих органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Статус сведений о характеристике объекта недвижимости можно узнать на сайте Росреестра, раздел «Открытая служба» «Открытые данные», сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», во вкладке «Особые отметки».

Управлением Росреестра по Волгоградской области (далее – Управление) и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области проводятся работы по выявлению причин расхождения характеристик каждого объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРН. На момент начала проведения данных работ было выявлено порядка 45 тысяч объектов, имеющих подобные различия.

При осуществлении указанных мероприятий по переводу записей Управлению пришлось столкнуться с проблемами, решение которых возможно только после обращения заинтересованного лица с соответствующим заявлением и документами.

Собственникам объектов недвижимости, имеющих статус «актуальные незасвидетельствованные» для приведения в соответствие сведений о характеристиках объекта и присвоения статуса «актуальные», Управление рекомендует обратиться с заявлениями и документами, подтверждающими законность произведенных изменений объекта недвижимости через систему Многофункциональных центров или в электронной форме через портал госуслуг.

С 1 ЯНВАРЯ ДЕЙСТВУЮТ НОВЫЕ ПРАВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА САДОВЫХ (ДАЧНЫХ) УЧАСТКАХ

С 01.01.2019 вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон о садоводстве), которым внесены изменения в Жилищный, Земельный, Градостроительный кодексы, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и другие законы.

Закон о садоводстве изменяет правовой статус дачных участков, определяет правовой режим земель общего пользования, дает ряд новых прав дачникам, садоводам и огородникам. В частности:

- закреплено право граждан возводить на садовых участках садовые и жилые дома, гаражи, дан примерный перечень хозяйственных построек, которые могут располагаться на земельном участке;
- определено понятие садового дома как строения, предназначенного для сезонного (временного) пребывания;
- дачные земельные участки приравнены к садовым, при этом переоформления записей в ЕГРН или переоформление документов не требуется, но возможно по желанию;
- здания, которые в ЕГРН и документах значатся как «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. Дома (здания), которые в ЕГРН и документах значатся как «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, признаются садовыми домами;
- виды разрешенного использования «огородный земельный участок», «для огородничества» и «для ведения огородничества», содержащиеся в ЕГРН и документах, считаются равнозначными;
- имеется только две формы некоммерческих объединений - садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) и огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ);
- строительство на садовых земельных участках допускается исключительно в случае, если они включены в территориальные зоны с утвержденными градостроительными регламентами, устанавливающими параметры строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Вместе с тем Закон о садоводстве не изменил порядка кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости.

В соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав

носят заявительный характер. Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, а проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

Для проведения кадастрового учета и регистрации прав на вспомогательные объекты недвижимого имущества (например: теплицу) они должны отвечать признакам недвижимости: быть прочно связаны с землей, их перемещение должно быть невозможно без несоразмерного ущерба назначению. Если вспомогательный объект не отвечает признакам объекта недвижимости, оформлять его не стоит.

Для регистрации вспомогательного объекта недвижимости, необходимо обратиться с соответствующим заявлением и пакетом документов в любой офис МФЦ. При этом для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в Росреестр в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра. Кроме того, Росреестр обеспечивает экстерриториальный принцип оказания услуг. Это означает, что, если принадлежащий вам объект недвижимости расположен не в городе вашего проживания, вам не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Оформить свою недвижимость можно в городе вашего нахождения.

Главный специалист-эксперт отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Волгоградской области Виктория Славгородская

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЛИ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ – ИСКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ МЕРА

Министерством экономического развития Российской Федерации при участии Росреестра разработан законопроект, предусматривающий механизм изъятия земельных участков за систематическое нарушение требований пожарной безопасности. Законопроект подготовлен по поручению Президента Российской Федерации.

В 2019 году после природных пожаров в Забайкальском крае подготовлен Указ Президента Российской Федерации «О мерах по ликвидации последствий природных пожаров на территории Забайкальского края», в котором содержится поручение Правительству Российской Федерации предусмотреть механизм изъятия земельных участков за систематическое нарушение требований пожарной безопасности.

МЧС России за 2017-2018 годы зарегистрировано 1200 природных пожаров с переходом на населенные пункты (2017 г. – 574; 2018 г. – 626), из них 583 пожара (48,6% от общего количества) с земель сельскохозяйственного назначения. В целом подтвержденный ущерб от указанных природных пожаров составил свыше 600 млн. рублей.

В текущем году, по информации отраслевых ведомств, предварительный ущерб, причиненный в результате чрезвычайной ситуации, связанной с природными пожарами на территории Забайкальского края, составил 1788,73 млн. рублей.

При этом населенные пункты попадают в зону риска природного пожара, если правообладатели земельных участков (в основном из состава земель сельскохозяйственного назначения или лесных земель), расположенных в пятикилометровой зоне от населенного пункта, не соблюдают требования пожарной безопасности.

Заместитель министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко: «Каждый год природные пожары наносят большой ущерб людям, пострадавшим в огне. Страдает экономика регионов, в которых случаются пожары. Природоохранному комплексу наносится огромный ущерб, поскольку выгорают большие площади лесных насаждений. Законопроект Минэкономразвития направлен, в первую очередь, на защиту жизни и здоровья граждан».

В первую очередь нужно подчеркнуть, что этот законопроект не коснется граждан, проживающих в населенных пунктах или на территории садоводческих товариществ. Поскольку люди, проживающие на данных территориях, в непосредственной близости от источника пожара, при его возникновении, являются пострадавшей стороной.

Во-вторых, изъятие имущества у собственника является крайней мерой и в данном случае речь идет о лицах, которые систематически уклоняются от выполнения законных требований федерального органа, осуществляющего государственный пожарный надзор.

В-третьих, категорией риска являются земельные участки, находящиеся в пятикилометровой зоне от населенных пунктов. Это по данным МЧС России в основном земли сельскохозяйственного назначения или земли, покрытые лесными насаждениями. Следовательно, правообладателям таких участков в первую очередь необходимо ознакомиться с установленными требованиями в сфере пожарной безопасности и соблюдения противопожарного режима (Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности", постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 №390 и др.) и неукоснительно их соблюдать во избежание неприятностей.

Первая редакция законопроекта, размещенная для публичного обсуждения, была предметом рассмотрения на согласительном совещании в Минэкономразвития России 13.06.2019 и после доработки будет направлена на повторное согласование в федеральные органы исполнительной власти.

Источник: официальный сайт Росреестра

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

Информация о работе с обращениями граждан и юридических лиц в Управлении Росреестра по Волгоградской области

В Декларации прав и свобод человека и гражданина, принятой Верховным Советом РСФСР 22 ноября 1991 года утверждены права и свободы человека, его честь и достоинство как высшая ценность общества и государства. В 1993 году эти права получили более глубокое развитие в Конституции Российской Федерации.

Граждане имеют право направлять личные и коллективные обращения в государственные органы и должностным лицам, которые в пределах своей компетенции обязаны рассмотреть эти обращения, принять по ним решения и дать мотивированный ответ в установленный законом срок.

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области за 5 месяцев 2019 года поступило 1766 (511)* обращений граждан, организаций, в т.ч. юридических лиц (далее – обращения), динамика поступивших обращений свидетельствует о значительном увеличении, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, на 1255 единиц или 245,5%.

Возможными причинами, послужившими значительному увеличению обращений является задержка рассматриваемых документов, поступивших для осуществления учетно-регистрационных действий, в результате аварии произошедшей в центре обработки данных, которая привела к полной остановке ФГИС ЕГРН.

Доля поступивших обращений по сети Интернет составляет 70%, что свидетельствует о доступности сервиса Росреестра, для обращения в Управление, кроме того граждане так же имеют возможность направлять обращения посредством почты (нарочно).

Доступным и востребованным способом направления обращения в Управление является портал Единой системы регистрации и обработки обращений, Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО), путем направления запроса.

Еще одним доступным способом направления обращения в Управление является официальный Интернет портал Росреестра.

Кроме того, гражданам обеспечена возможность направлять обращения адресованные Президенту Российской Федерации.

В связи с увеличением общего количества поступивших обращений граждан в Управление, произошло увеличение по всем вопросам, относящимся к компетенции Управления.

Наиболее актуальные в отчетном периоде, поступили обращения граждан, организаций и юридических лиц по следующим вопросам:

0001.0003.0037.0210 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним -1007;

0003.0011.0123.0843 Государственный земельный надзор - 136;

0003.0009.0094.0669. Предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости - 133;

0001.0003.0030.0202 Несостоятельность (банкротство) и финансовое оздоровление юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, физических лиц. Деятельность арбитражных управляющих - 112;

0003.0009.0096.0679 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - 62;

0001.0002.0025.0114 Государственная кадастровая оценка. Кадастровая стоимость объектов недвижимости - 51.

Все обращения рассмотрены в установленный законом срок. В большинстве ответов заявителям даны разъяснения по существу поставленных в обращениях вопросов, с направлением ответа автору обращения.

Одной из форм обеспечивающей гражданам реализовать свое право на обращение, является личный прием.

Личный прием граждан в Управлении осуществляется на основании утвержденного графика приема. На личном приеме принято 153 (54) граждан. В случае, если факты и обстоятельства являются очевидными и не требуют дополнительной проверки, ответ на обращение с согласия гражданина дан устно в ходе личного приема, о чем делается запись в карточке личного приема гражданина. В остальных случаях дается письменный ответ по существу поставленных в обращении вопросов.

Следует отметить, что увеличилось количество граждан обратившихся для записи на личный прием посредством ВЦТО, за 5 месяцев 2019 года обратилось 39 (2) граждан.

В целях соблюдения законодательства, в Управлении реализована контрольная функция при проведении плановых комплексных, контрольных и тематических проверок организации работы с обращениями граждан структурных подразделений аппарата и территориальных отделов, кроме того проведение внутреннего аудита системы менеджмента качества.

В целях выработки мер, направленных на устранение причин и условий, способствующих повышенной активности обращений по вопросам, решение которых входит в компетенцию Управления, приняты следующие меры:

проводится аналитическая работа по различным аспектам организации работы с обращениями граждан с выработкой конкретных предложений по ее совершенствованию;

проводится работа по совершенствованию различных форм взаимодействия с общественностью и средствами массовой информации;

осуществляется профессиональное практическое обучение сотрудников, ответственных за рассмотрение обращений;

в рамках оказания бесплатной юридической помощи осуществляется правовое консультирование по вопросам, входящим в компетенцию Управления;

осуществляется взаимодействие с аппаратом полномочного представителя

Президента Российской Федерации в Южном Федеральном округе по Волгоградской области.

В Управлении создана рабочая группа и принята дорожная карта по своевременному осуществлению учетно-регистрационных действий, в результате принятых мер уменьшилось на 1404 или 72,2% количество обращений поступивших в 1 квартале 2019 года – 1207 по сравнению с 4 кварталом 2018 года – 2079.

В целях выработки управляющих воздействий обращается внимание на ситуативные и постоянные вопросы, представляющие для заявителей наибольший интерес, решение которых входит в компетенцию Управления.

*** в скобках указаны сведения аналогичного периода 2018 года**

Начальник отдела общего обеспечения Управления Росреестра по Волгоградской области Нина Бояринцева

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

ПРИЗНАНИЕ РАНЕЕ ВОЗНИКШИХ ПРАВ И ПРАВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СИЛУ ЗАКОНА. РАНЕЕ УЧТЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

На территории Волгоградской области все еще имеются объекты капитального строительства - дома, здания, помещения, сооружения и т.д, давно поставленные на государственный технический учет или даже на кадастровый учет, но права собственников на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке.

Отсутствие зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) права на объект недвижимости не означает его отсутствие, но ограничивает объем правомочий собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом. Например, продать и зарегистрировать в органе регистрации прав сделку с незарегистрированным в ЕГРН объектом недвижимости собственник без оформления в законном порядке своих прав не может.

Проблемы у правообладателей начинают возникать, когда необходимо зарегистрировать свои права, но собственник имеет на руках «старые» документы, выданные более 10-20 лет назад. Поэтому необходимо знать, как по закону осуществляется оформление прав в таких случаях.

До 1 января 2013 года в соответствии с частью 3 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации передали в органы кадастрового учета заверенные копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства по месту их расположения в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 1.

В настоящее время включение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости осуществляется при получении органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте. Данные действия осуществляются в порядке, предусмотренном частями 4 и 5 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Следует знать, что права на объекты недвижимости, возникшие до 31.01.1998 года, т.е. до дня вступления в силу ранее действовавшего Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными даже при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН

проводится по желанию их обладателей.

Аналогично права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав - например, права наследника), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

При этом государственная регистрация ранее возникших прав на объекты недвижимости обязательна при государственной регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости, или совершенной после 31.01.1998 года сделки с таким объектом недвижимости, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ и Законом о регистрации. Заявление о государственной регистрации ранее возникших прав на объект недвижимости может быть представлено нотариусом, удостоверившим сделку, на основании которой осуществляется государственная регистрация перехода таких прав, их ограничение и обременение указанных объектов недвижимости.

Что касается ранее учтенных объектов недвижимости: таковыми законом признаются объекты технического учет или государственный учет которых осуществлен до 01.03.2008 года, т.е. до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 действующего Закона о регистрации запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом о регистрации, в течение 5 рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН на основании:

1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (заверенной копии документа), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные правообладателям до 31.01.1998 года и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в

орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

Иной порядок внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимого имущества действующим законодательством не предусмотрен.

**Начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области
Максим Арутюнов**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

ПОКУПКА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩЕМСЯ МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ: НА ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ

В настоящее время в г. Волгограде имеют место неоднократные случаи возведения многоквартирных домов (МКД) без соответствующего разрешения на строительство на земельных участках, не предназначенных для строительства МКД. При этом недобросовестные застройщики продают гражданам квартиры в таких домах. Согласно действующему законодательству любая самовольная постройка незаконна и подлежит сносу (статья 222 Гражданского кодекса РФ). В этой ситуации главными пострадавшими могут оказаться простые граждане, которые приобрели квартиру в незаконной новостройке, либо в жилом доме не являющемся МКД и обладающем признаками индивидуального жилого дома.

Необходимо отметить, что Жилищным Кодексом РФ (ЖК РФ) под жилым домом понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16 ЖК РФ). При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещения вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 ЖК РФ).

Чтобы не оказаться в числе пострадавших от так называемых «недобросовестных застройщиков», приобретателям квартиры в МКД необходимо обладать знаниями, которые позволят проверить надежность застройщика и законность возведения объекта еще до совершения сделки. Один из наиболее распространенных механизмов покупки квартир в МКД - участие в долевом строительстве МКД на условиях долевого участия в строительстве.

Потенциальным приобретателям жилья необходимо ознакомиться с документами, разрешающими застройщику строить и продавать квартиры в строящемся МКД. Прежде всего, у застройщика должно быть разрешение на строительство возводимого объекта недвижимого имущества. Разрешение должно быть выдано на строительство именно многоквартирного, а не индивидуального жилого дома. Сопоставьте лицо, которому выдано разрешение на строительство с лицом, продающим Вам квартиру (продавцом). Кроме того, необходимо проверить наличие документов, подтверждающих права застройщика на земельный участок. Целесообразно ознакомиться у продавца с документом, подтверждающим предоставление земельного участка для строительства МКД:

- на праве собственности;

- на праве аренды;
- на праве субаренды.

Сопоставьте правообладателя, либо пользователя земельного участка с продавцом. Обратите внимание на категорию земли и вид разрешенного использования земельного участка. На землях сельскохозяйственного назначения возводить МКД незаконно. Строительство МКД также незаконно на участках с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «садоводства», «огородничества», «ведение личного подсобного хозяйства».

При приобретении жилья на условиях долевого участия в строительстве необходимо ознакомиться с проектной декларацией МКД. Проектная декларация должна быть размещена в Интернете, средствах массовой информации и представлена в Облстройнадзор. В частности, Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ введена ст. 3.1, которой определен перечень обязательных к размещению документов о строящемся МКД в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://наш.дом.рф>.

Обязательно ознакомьтесь с учредительными документами продавца (устав, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, протокол о назначении генерального директора). Эти документы позволят проверить сам факт существования данной организации и компетенцию лица, подписывающего документы. Не жалейте времени на выяснение всех деталей разрешительных документов на строительство – ведь в противном случае вы рискуете своими финансами. Так, если вы присмотрели себе квартиру в малоэтажном многоквартирном жилом доме, вокруг которого расположен частный сектор, - этот дом возводится явно незаконно. Если застройщик предлагает вам оформить в собственность долю в таком доме или зарегистрировать договор купли-продажи после завершения строительства – от покупки лучше отказаться.

Необходимо учитывать, что незаконно возведенный МКД является самовольной постройкой. Застройщик не вправе распоряжаться объектом - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. На самовольную постройку в силу статьи 222 Гражданского кодекса РФ право собственности не возникает, напротив, возникает обязанность по ее сносу и вернуть себе деньги за квартиру, затраты на ремонт, снос самовольной постройки и прочее покупатель сможет только путем обращения в суд с иском к застройщику.

**Заместитель начальника отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Волгоградской области А.Ю. Грошев**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

Фонд данных государственной кадастровой оценки

Сведения и материалы, используемые и формируемые в результате определения кадастровой стоимости объектов недвижимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки.

Именно Росреестр обеспечивает сбор исходных данных и результатов проведения государственной кадастровой оценки.

Электронный сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки» размещен на официальном портале Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе «Деятельность» - «Кадастровая оценка» - «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (<https://rosreestr.ru/site/>).

Сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки предоставляются на основании запроса путем обращения к разделу Фонда данных государственной кадастровой оценки официального сайта Росреестра любого заинтересованного лица в режиме реального времени. Получение данной услуги ведется в электронном виде.

Открытый доступ к фонду дает возможность любому получить информацию о том, как была определена кадастровая стоимость объектов недвижимости. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки содержит в себе подробные сведения о ходе осуществления кадастровой оценки, о факторах ценообразования, применяемых оценщиками, а так же использованные характеристики объектов недвижимости.

Полученная информация дает возможность определить, были ли использованы достоверные сведения об объекте недвижимости, и принять решение о необходимости оспорить результаты определения кадастровой стоимости.

В фонд данных государственной кадастровой оценки включаются не только утвержденные отчеты об итогах государственной кадастровой оценки, но и промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета, составленные в форме электронного документа.

Целью включения сведений и материалов, содержащихся в промежуточных отчетных документах проекта отчета, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, является обеспечение возможности ознакомления и представления замечаний к нему любых заинтересованных лиц.

Заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области Наталья Токарева

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru