

ПО ИТОГАМ «ПРЯМЫХ ТЕЛЕФОННЫХ ЛИНИЙ»



Ответы на некоторые вопросы, поступающие в ходе «прямой телефонной линии»

Федеральный закон №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Закон)

Федеральный закон №137 от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 137-ФЗ)

Гражданский кодекс РФ (далее по тексту – ГК РФ)

Налоговый кодекс РФ (далее по тексту – НК РФ)

Земельный кодекс РФ (далее по тексту – ЗК РФ)

Семейный кодекс РФ (далее по тексту – СК РФ)

.....

Вопрос: *Хочу купить земельный участок в другом регионе. Могу ли я где-то посмотреть сведения об этом участке?*

Ответ: Сведения о земельных участках (и не только) можно самостоятельно просмотреть на Публичной кадастровой карте, которая является справочно-информационным ресурсом, и содержит сведения об объектах, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для этого необходимо воспользоваться сайтом (<https://pkk.rosreestr.ru>).

Вопрос: *Подскажите, могу ли я подарить своему мужу квартиру?*

Ответ: Супруги могут дарить друг другу имущество, на которое не распространяется режим общей совместной собственности, то есть только то имущество, которое было приобретено ими до брака, или получено в браке по наследству либо по безвозмездным сделкам (дарение, приватизация), а также имущество, приобретенное в браке, но в отношении которого супругами был заключен брачный договор. В этом случае составляется договор дарения, а в Росреестре осуществляется регистрация перехода права собственности.

Вопрос: *Что необходимо предпринять, чтобы без моего согласия не распорядились моим имуществом?*

Ответ: Если Вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, Вы можете обратиться в любой офис МФЦ с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия или участия Вашего законного представителя. На основании

Вашего заявления в ЕГРН вносится запись. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

.....

Вопрос: Подскажите, можно ли оформить в собственность садовый участок, который был предоставлен по договору аренды сроком на 20 лет?

Ответ: Приобретение (приватизация) арендуемых земельных участков без проведения торгов в собственность гражданами стало возможным благодаря Постановлению Правительства РФ № 629 от 09.04.2022. Для того чтобы приватизировать участок для ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства или огородничества для собственных нужд, достаточно соблюсти два правила: первое – такой участок должен быть предоставлен в аренду органами государственной власти или местного самоуправления, второе – арендатор не должен нарушать требования земельного законодательства.

С заявлением о предоставлении участка без проведения торгов необходимо обратиться в орган, уполномоченный на предоставление такого участка, в том числе через МФЦ. Документом, подтверждающим право на приобретение земельного участка, является действующий договор аренды. Срок рассмотрения заявления – 14 дней.

Вопрос: Нужно ли регистрировать право собственности на хозяйственные постройки, возведенные на садовом участке?

Ответ: К хозяйственным постройкам на участке можно отнести сараи, бани, теплицы, летние кухни и иные нежилые строения (сооружения). Если постройка соответствует признакам (критериям) «недвижимости» – имеет фундамент и прочно связана с землей (когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению), то есть является капитальным объектом, то такая постройка может быть поставлена на кадастровый учет с регистрацией права собственности её владельца. Если же постройка не соответствует вышеуказанным признакам капитального объекта (не имеет фундамента, может быть собрана и разобрана, состоит из разборных материалов), то она считается некапитальным строением. На такие строения права регистрировать не нужно.

Вопрос: Возможно ли наследнику оформить участок по «гаражной амнистии»?

Ответ: «Гаражной амнистией» могут воспользоваться граждане – собственники гаражей, а также наследники. Согласно статье 3.7 Закона № 137-ФЗ наследнику может быть предоставлен в собственность земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Для этого необходимо предоставить документы наследодателя, которые подтверждают его право на гараж, а также свидетельство о праве на наследство. Наличие такого свидетельства является основанием для оформления прав на земельный участок и гараж.

.....
Вопрос: Как можно получить документы по регистрации, если в связи с отъездом не смогу сам лично обратиться в МФЦ?

Ответ: Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются заявителю в основном по месту обращения за государственной услугой.

В заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявитель указывает способ получения документов после регистрации прав: 1) личное обращение в многофункциональный центр, 2) путем почтового отправления.

В качестве получателя документов могут выступить как правообладатель, так и его представитель, при условии наличия у него нотариально удостоверенной доверенности

Таким образом, Вам следует выдать доверенность вашему представителю на получение документов, и удостоверить её у нотариуса. Либо воспользоваться вариантом отправки документов по почте. Для этого при подаче заявления указать в графе «Способ получения» - «почтовым отправлением, и указать адрес, куда следует направить документы».

Вопрос: Мне необходимо выдать доверенность на представление интересов в Росреестре. Подскажите, какой срок действия должен быть у доверенности?

Ответ: В соответствии с гражданским законодательством доверенность может быть выдана на любой срок. В соответствии со статьей 186 ГК РФ если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.

Вопрос: В каких случаях орган регистрации прав возвращает документы без рассмотрения?

Ответ: Статьей 25 Закона предусмотрена обязанность органа регистрации прав вернуть заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

1.1) заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и при этом не соблюдены требования, установленные статьей 36.2 Закона;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Орган регистрации прав возвращает документы без рассмотрения в течение пяти рабочих дней со дня получения таких документов, а при отсутствии сведений об уплате госпошлины - в течение трех рабочих дней по истечении 5-дневного срока со дня подачи документов (статья 29 Закона).

При возврате документов без рассмотрения, Росреестр уведомляет об этом заявителя с указанием причин возврата и возвращает ему указанные документы тем же способом, которым они были представлены.

.....

Вопрос: Возможно ли формирование и предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположено два или более гаражей (гаражных боксов), находящихся в собственности одного гражданина?

Ответ: Каждый земельный участок с расположенным на нём гаражом оформляется и регистрируется отдельно. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка, которое подает собственник, в том числе прилагается схема расположения участка на кадастровом плане территории.

При этом Федеральный закон № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», не содержит ограничений в отношении количества гаражей и земельных участков, занятых такими гаражами, подлежащих оформлению в собственность.

Вопрос: Хочу узнать кадастровую стоимость своей квартиры. Подскажите, как это сделать?

Ответ: Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно несколькими способами.

1. С помощью **Публичной кадастровой карты**. Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Чтобы получить информацию, достаточно выбрать объект на карте по кадастровому номеру или использовать расширенный поиск.

2. С помощью сервиса **«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»** на сайте Росреестра. С помощью этого сервиса можно посмотреть кадастровую стоимость объектов недвижимости (в том числе помещений (квартир,

офисов), а также дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость. Поиск проводится как по кадастровому номеру объекта недвижимости, так и по его адресу.

3. С помощью сервиса **«Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки»** на сайте Росреестра. Для этого нужно выбрать вкладку «Поиск по кадастровому номеру», ввести его и нажать на поиск. В результате появится информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости, дата ее определения и применения. Здесь же будут отображаться данные о том, как менялась кадастровая стоимость объекта после каждого проведения государственной кадастровой оценки.

В этом же сервисе можно скачать отчет об итогах государственной кадастровой оценки, ознакомиться с информацией о том, какой региональный орган власти принял решение о проведении государственной кадастровой оценки, узнать наименование бюджетного учреждения, подготовившего отчет об итогах государственной кадастровой оценки, а также реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

4. С помощью **выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости**. Она предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней. Ее можно получить онлайн на сайте Росреестра, а также в офисах МФЦ.

Вопрос: *Необходимо ли получать согласие супруга на отчуждение недвижимости, которая получена другим супругом по договору дарения?*

Ответ: Согласно статье 36 Семейного кодекса РФ имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, является его личной собственностью. Таким образом, недвижимость, полученная одним из супругов в дар, не может быть совместной собственностью супругов. Поэтому получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга на отчуждение не требуется.

.....

Вопрос: *Можно ли оформить земельный участок по «гаражной амнистии» если гараж давно построен и на него оформлено право собственности?*

Ответ: Если гараж, на который оформлено право собственности, построен до 30 декабря 2004 года (т.е. до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ), то собственник может приобрести бесплатно земельный участок, занятый этим гаражом, в порядке, установленном статьей 39.20 ЗК РФ (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с ЗК РФ).

Вопрос: *Как узнать, зарегистрированы ли обременения объекта недвижимости?*

Ответ: Узнать про обременения можно с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Заказать и получить выписку из ЕГРН можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале

Госуслуг или на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра». Также можно обратиться с соответствующим запросом в МФЦ. Информацию о наличии зарегистрированного в ЕГРН обременения можно также получить с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра. Сервис позволяет получить информацию о номере регистрационной записи и дате регистрации обременения.

Получив выписку следует обратить внимание на реквизит №4 «**Ограничение прав и обременение объекта недвижимости**» раздела 2. В нем указываются сведения о наличии обременений, в том числе вид (например, аренда ипотека), предмет (например, квартира), срок, на который установлено обременение, лицо, в пользу которого оно установлено.

Если обременений нет, то в данном реквизите будут указаны слова «не зарегистрировано».

Вопрос: Недавно приобрели земельный участок в садовом товариществе. Подскажите, можно ли построить на участке баню?

Ответ: Возведение объектов недвижимости на земельных участках регламентируется действующим законодательством. Следует заметить, что возведение построек на участках зависит от вида разрешенного использования земли. Так на участке с разрешенным использованием «для ведения садоводства» (или на садовом участке) разрешено строительство: жилого дома; садового дома, гаража, различных хозяйственных построек, в том числе и бани. А на земельном участке «для огородничества» разрешено строительство исключительно временных, некапитальных построек таких как: теплица, хозпостройки для хранения сельхозинвентаря и собранного урожая, сарай, уборная, колодец. Возведение капитальных строений, домов огородникам запрещено.

.....

Вопрос: Могу ли я унаследовать квартиру, в которой живут мои родители по договору социального найма?

Ответ: В состав наследуемого имущества квартира, занимаемая наследодателем по договору социального найма, не входит. Данное жилое помещение не является собственностью (квартира в собственности муниципального образования), тогда как по наследству переходит лишь имущество, находящееся на день смерти наследодателя в его собственности.

Вопрос: Что означает ранее возникшее право и надо ли его заново регистрировать в Росреестре?

Ответ: В соответствии со статьей 69 Закона о регистрации, права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (то есть до 31.01.1998) признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и являются ранее возникшими. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их

обладателей. Обязательная регистрация ранее возникшего права на объект недвижимого имущества потребуется в случае, когда собственник решит распорядиться своим имуществом, например: продать, подарить либо передать в залог, или сдать в аренду. Внесение в ЕГРН записи о ранее возникшем праве осуществляется без уплаты государственной пошлины.

.....

Вопрос: В каком размере должна быть уплачена госпошлина за регистрацию договора долевого участия в строительстве?

Ответ: Размеры государственной пошлины установлены Налоговым кодексом РФ, в статье 333.33. Для физических лиц размер государственной пошлины за регистрацию договора составит 350 руб., юридическим лицом госпошлина должна быть уплачена в размере 6000 руб.

Вопрос: Подскажите, как отменить доверенность и куда необходимо сообщить об её отмене?

Ответ: Доверитель вправе в любой момент и без объяснения причин отменить выданную им ранее доверенность. Для этого необходимо обратиться с заявлением об отмене к нотариусу, который удостоверял доверенность. А затем известить об отмене лицо, которому доверенность была выдана, а также третьих лиц, для представительства перед которыми дана доверенность. Если Вами была выдана доверенность на представление Ваших интересов по регистрации прав, то необходимо будет направить заверенное у нотариуса заявление об отмене доверенности в орган по регистрации прав (Росреестр).

Вопрос: Получив документы на квартиру, обнаружила ошибку в моем отчестве. Подскажите, можно ли исправить такую ошибку, и куда необходимо обратиться?

Ответ: Опечатка в имени, фамилии или отчестве правообладателя является технической ошибкой, которая была допущена в процессе внесения записей в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Такая техническая ошибка может быть исправлена на основании заявления об исправлении технической ошибки от заинтересованного лица. Заявление об исправлении технической ошибки можно подать через офисы МФЦ либо направить в Росреестр по почте. Кроме того, можно воспользоваться электронным сервисом на официальном сайте Росреестра или возможностями «Личного кабинета правообладателя».

Во всех случаях техошибка исправляется Росреестром в течение 3 рабочих дней после поступления соответствующей информации. Росреестр уведомляет об этом все заинтересованные стороны в течение 3 рабочих дней со дня исправления технической ошибки. Государственная пошлина за исправление техошибки не взимается.

Вопрос: Хотим приобрести земельный участок с домом. Как проверить наличие ограничений прав или обременений на приобретаемые объекты?

Ответ: Проверить наличие или отсутствие ограничений/обременений прав можно на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) воспользовавшись электронным сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Поиск объекта недвижимости осуществляется по одному из критериев: кадастровому номеру или адресу, далее необходимо нажать кнопку «Сформировать запрос». При наличии ограничений права собственности, они будут указаны в разделе «Права и ограничения», при их отсутствии – будет показана пустая строка.

Электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» поможет узнать об обременениях на следующую недвижимость: жилой дом, земельный участок, квартира, комната, нежилое помещение, здание, объект незавершенного строительства.

.....

Вопрос: Можно ли через МФЦ подать документы на регистрацию прав или кадастровый учет в электронной форме?

Ответ: В МФЦ документы на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав от граждан, организаций и представителей органов власти принимаются только в бумажном виде при личном обращении. Подача документов в электронном виде для заявителей предусмотрена на официальном сайте Росреестра или через Портал госуслуг.

Вопрос: Какие документы необходимы для оформления права собственности на выстроенный садовый домик?

Ответ: Прежде всего, должны быть оформлены документы на земельный участок, на котором Вы построили дом (земля может быть в собственности либо принадлежать на праве аренды). Так как для строительства садового домика в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется получение разрешения на строительство, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на созданный объект осуществляется на основании технического плана объекта недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен созданный объект. Для подготовки технического плана на выстроенный садовый дом Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Затем необходимо обратиться в регистрирующий орган с заявлением о кадастровом учете и регистрации права, уплатив государственную пошлину в размере 350 рублей. Заявление и необходимые документы можно подать через МФЦ.

Вопрос: Кто может изменить разрешенное использование земельного участка?

Ответ: Разрешенное использование земельного участка бывает трех категорий – основной, вспомогательный или условно разрешенный. Порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка зависит от того, к какой категории

относится изменяемый вид. Основной и (или) вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка могут быть выбраны правообладателем самостоятельно, без получения дополнительных разрешений и согласований. Однако, следует учитывать, что изменение вида разрешенного использования осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного муниципального образования. В состав ПЗЗ входят в том числе градостроительные регламенты. Изменение вида разрешенного использования возможно на один из предусмотренных регламентом видов для определенной территориальной зоны.

Для того, чтобы изменить вид из состава условно разрешенных, правообладатель участка должен получить разрешение на такое изменение. Для этого необходимо направить заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в уполномоченный орган муниципального образования. Решение по такому заявлению подлежит рассмотрению путем проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Вопрос: В каком случае может быть изъят земельный участок у землепользователя?

Ответ: Законом предусмотрена возможность изъятия земельных участков в связи с ненадлежащим использованием, в том числе и у собственников земельных участков.

При выявлении нарушений требований земельного законодательства РФ в ходе проведения проверок, нарушителю выдается обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, орган, выдавший такое предписание, направляет соответствующие материалы в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, который вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием.

.....

Вопрос: Дочь просит прописать внуку в мою квартиру. Может ли она после прописки претендовать на неё?

Ответ: В случае, если Вы являетесь ответственным квартиросъемщиком в муниципальной квартире и проживаете там по договору социального найма, то после регистрации (прописки) Вашего родственника он, как член Вашей семьи согласно Жилищного кодекса РФ, приобретает равные с Вами права на жилое помещение, в том числе и право на изменение договора найма жилого помещения. Если квартира находится в Вашей личной собственности, то прописанные и проживающие родственники не приобретают права собственности на квартиру или ее часть. В соответствии со статьей 292 Гражданского кодекса РФ члены семьи

собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Вопрос: *Какие будут последствия, если один из супругов распорядится общим имуществом (например, продаст) без согласия другого супруга?*

Ответ: По правилам статьи 35 Семейного кодекса РФ для совершения сделок по распоряжению недвижимостью, находящейся в совместной собственности супругов, необходимо получить согласие другого супруга, которое удостоверяется нотариусом. Если один из супругов продал объект недвижимого имущества не получив на это согласие другого супруга, то тот вправе через суд потребовать признания сделки недействительной.

.....

Вопрос: *Приобретаем квартиру за счет собственных средств и за счет средств, предоставленных нам банком на основании кредитного договора. Необходимо ли представлять на государственную регистрацию кредитный договор?*

Ответ: Прежде всего, необходимо уточнить будет ли приобретенное за счет кредитных средств имущество обременяться ипотекой или нет. Если кредитная организация, предоставляя Вам кредит на покупку, не предусматривает ипотеку объекта в обеспечение обязательства, то кредитный договор для регистрации вообще не требуется. Действующее законодательство не содержит положений об обязательности представления на государственную регистрацию договора, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство (в Вашем случае кредитного договора).

Однако, согласно части 2 статьи 22 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при приобретении недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в договоре, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, следует указать название договора или основание, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство, дату и место заключения такого договора или дату возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства.

Следует заметить, что в соответствии с п. 123 Приказа Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 в записи об ограничении (обременении) указываются: сведения о залогодателе и залогодержателе, срок, на который устанавливается ипотека, сумма обеспеченного ипотекой обязательства и размер процентов, если они подлежат уплате по данному обязательству, либо условия, позволяющие в надлежащий момент определить эту сумму и проценты. Данную информацию можно узнать из кредитного договора. Но если договор купли-продажи, составленный Вами с продавцом недвижимого имущества, будет содержать все данные, необходимые для внесения в реестр недвижимости, то представлять на государственную регистрацию кредитный договор не обязательно.

Вопрос: Мне необходимо получить сведения об имуществе, которое есть у меня. Как это сделать?

Ответ: Информацию обо всех объектах недвижимости, принадлежащие конкретному физическому или юридическому лицу на праве собственности можно получить в виде Выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (далее – Выписка).

В случаях, когда в ЕГРН отсутствуют сведения о регистрации прав конкретного лица на объекты недвижимости, то в Выписке будет отражена именно эта информация.

Информацию из ЕГРН о правах отдельного физического лица на имеющиеся у него объекты недвижимости можно получить как в отношении отдельно запрашиваемого региона, так и всей страны в целом.

Получить данную Выписку можно через центры госуслуг «Мои документы» или на официальном сайте Росреестра.

Способ 1. Через центры государственных услуг «Мои документы»

Шаг 1. Обратиться в любой центр госуслуг, при себе иметь документ удостоверяющий личность (паспорт), заполнить заявление. Сообщить сотруднику о том, в каком виде требуется выписка – через многофункциональные центры ее можно получить как в бумажном, так и в электронном виде.

Шаг 2. После получения от сотрудника центра госуслуг платежного документа, внести плату за предоставление сведений из ЕГРН, приложив документ об оплате к заявлению.

Срок предоставления – 5 рабочих дней.

Способ 2. Через официальный сайт Росреестра

Получить данную выписку из ЕГРН в электронном виде через сайт Росреестра можно только при наличии у заявителя усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

Шаг 1. Зайти на официальный сайт Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) в раздел «Предоставление сведений из ЕГРН», выбрать вид выписки «О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости».

Шаг 2. Заполнить форму запроса, указав конкретный регион или отметив, что информация требуется «по всей территории России». Внести плату за предоставление сведений.

Срок предоставления – 3 рабочих дня.

За выдачу информации из ЕГРН взимается плата, размеры которой зависят от формы получаемого документа, и установлены Приказом Росреестра от 13.05.2020 №П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

Вопрос: Необходимо зарегистрировать соглашение об изменении договора аренды, в каком размере должна быть уплачена госпошлина?

Ответ: Размеры государственной пошлины установлены Налоговым кодексом РФ, в статье 333.33. Если документы подаются физическим лицом, то размер государственной пошлины за регистрацию соглашения составит 2000 руб., если

документы поданы юридическим лицом, то госпошлина должна быть уплачена в размере 22000 руб.

.....

Вопрос: *Право собственности на гараж мной уже зарегистрировано в Росреестре. Могу ли я воспользоваться законом о «гаражной амнистии» для предоставления мне в собственность бесплатно земельного участка, в пределах которого находится мой гараж?*

Ответ: Да, Вы вправе приобрести в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, бесплатно в собственность земельный участок (за исключением случаев, если такой земельный участок не может быть предоставлен в собственность в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации), но гараж, принадлежащий вам на праве собственности, должен быть возведен до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть до 30.12.2004.

Важно выяснить, стоит ли земельный участок под гаражом на кадастровом учёте. Если нет, следует воспользоваться помощью кадастрового инженера, чтобы подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Схему нужно направить через МФЦ на утверждение в местный орган власти, если гараж находится на муниципальной земле (это может быть администрация либо КУМИ), в региональный орган власти – если на региональной (в Кемеровской области – Кузбассе это КУГИ), и в территориальный орган Росимущества в том случае, если земля под гаражом федеральная. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка будет принято в течение 30 дней. Кадастровый инженер подготовит межевой план земельного участка, и такие документы направляются органом, уполномоченным в сфере земельных отношений, для государственного кадастрового учета. После этого указанным органом принимается решение о предоставлении земельного участка в собственность, которое с соответствующим заявлением направляется для государственной регистрации права. При этом гражданин вправе самостоятельно направить такие документы для государственной регистрации.

После совершения учетно-регистрационных действий гражданин получает выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности.

Вопрос: *Слышала, что орган регистрации прав может связаться с собственником недвижимости по телефону или направить письмо по электронной почте. Для чего это делается, обязательно ли указывать свои контактные данные?*

Ответ: Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) почтового адреса, номера телефона или адреса электронной почты позволит специалистам органа регистрации прав в случае необходимости своевременно связаться с собственником и предотвратить возможные неправомерные действия третьих лиц в отношении недвижимости, правообладателем которой он является. Это касается, например, регистрации договора купли-продажи жилья, исправления технической или реестровой ошибки, продажи доли в общей долевой собственности, проведения межевания соседнего участка и много другого.

Также наличие в ЕГРН данных получателя государственной услуги позволит специалистам органа регистрации прав уведомлять о действиях, производимых в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества, в случаях, установленных законом, в том числе:

- о внесении в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территории;

- о возврате документов, представленных в электронном виде, при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью;

- о поступлении в орган регистрации прав запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН.

Контактные данные вносятся в ЕГРН на основании представленных заявлений. Если заявления были поданы много лет назад, то контакты могли устареть. Кроме того, если у одного объекта недвижимости имеется несколько собственников, то каждому из них целесообразно обновить информацию.

Контактные данные (адрес электронной почты, почтовый адрес, номер телефона) вносятся в ЕГРН на основании заявления собственника или законного представителя. Для этого необходимо обратиться в любой офис МФЦ, независимо от места жительства собственника и места регистрации недвижимости, имея при себе паспорт, заполнить соответствующую строку бланка заявления о внесении в ЕГРН соответствующих сведений. Изменения будут внесены в ЕГРН в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

Вопрос: У меня есть договор о передаче квартиры в собственность, полученный в 1997 году. Со временем договор пришел в негодность (не читается адрес, стерты буквы). Что делать?

Ответ: Согласно ст.25 Закона заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, возвращаются без рассмотрения, в том числе, если такие заявления и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание. Учитывая это, следует обратиться за получением дубликата договора на передачу квартиры в собственность в орган, в котором был составлен правоустанавливающий документ. В случае, если дубликат не может быть выдан, то необходимо будет обращаться в суд с иском о признании права.

.....

Вопрос: Подскажите, какие документы необходимо мне представить в регистрирующий орган для регистрации права собственности на квартиру, полученную по завещанию?

Ответ: Основанием для государственной регистрации права собственности наследника является свидетельство о праве на наследство, которое выдается нотариусом. Для регистрации прав по наследству заявителю необходимо представить следующие документы: заявление (может быть подано Вами лично либо представителем при наличии у него нотариально удостоверенной

доверенности), свидетельство о праве на наследство по завещанию. За регистрацию права должна быть уплачена государственная пошлина в размере, установленном НК РФ, – 2000 руб.

.....

Вопрос: *Мы с супругой решили купить квартиру в равных долях каждому. Агент по недвижимости сказал, что договор купли-продажи в нашем случае необходимо нотариально удостоверить, так ли это?*

Ответ: В соответствии с ГК РФ имущество, приобретенное в браке, поступает в общую совместную собственность супругов. Если супруги приобретают имущество в общую долевую собственность, то они устанавливают долевую собственность, а это уже договорный режим собственности, что приравнено к брачному контракту. Поэтому, покупка недвижимости супругами в долевую собственность (не в совместную) подпадает под обязательное нотариальное удостоверение.

Вопрос: *Покупаю жилой дом и земельный участок. Мне сказали, что нужно оплатить госпошлину: за регистрацию права на дом – 2000 руб., а за землю – 350 руб. Разъясните, почему размер госпошлины так различается?*

Ответ: Размеры государственной пошлины различаются в зависимости от регистрационного действия, и установлены они в статье 333.33 НК РФ.

Так государственная пошлина за регистрацию прав, ограничений (обременений) прав, прекращения прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимости для физических лиц составляет 2000 рублей (пп. 22 ч. 1 ст. 333.33 НК РФ). При этом за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, размер госпошлины составляет 350 рублей (пп.24 ч.1 ст.333.33 НК РФ).

.....

Вопрос: *По решению суда за мной и братом признано право долевой собственности на жилой дом. Подскажите, обязательно ли нам обращаться в Росреестр за регистрацией права собственности?*

Ответ: Решение суда является основанием для государственной регистрации права лица, в чью пользу вынесено такое решение. Мнение, что право у заинтересованного лица возникает с момента вступления решения в законную силу, является неверным. Если момент возникновения права специально не указан в решении, то признанное судом право возникает по общему для недвижимости правилу – с момента его государственной регистрации. В статье 268 Гражданского процессуального кодекса РФ указано, что решение суда в отношении юридического факта, подлежащего регистрации, служит основанием для регистрации, но не заменяет документы, выдаваемые регистрирующими органами. Таким образом, принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться в регистрационную службу. Таким образом,

Вам с братом следует подать заявления о государственной регистрации права на объект недвижимости, в отношении которого было вынесено решение суда.

Вопрос: *В 2015 году была приобретена квартира за счет кредитных средств, оформлена была на мужа. В этом году кредит выплатили полностью, в том числе и за счет средств материнского капитала. Подскажите, как теперь выделить доли детям, так как давали нотариальное обязательство, и в какой срок это необходимо сделать?*

Ответ: В соответствии с «Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» в случае приобретения жилого помещения по договору купли-продажи с использованием средств целевого жилищного займа, предоставленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, данное жилое помещение должно быть оформлено в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после снятия обременения с жилого помещения. Сначала необходимо будет обратиться в Росреестр с заявлением о погашении записи об ипотеке. В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки. Затем следует составить соглашение о перераспределении долей. Для составления такого соглашения необходимо обратиться к любому нотариусу. На основании соглашения, удостоверенного нотариусом, впоследствии органом регистрации будет произведена государственная регистрация права общей долевой собственности родителей и детей.

Вопрос: *В 1997 году мне был выделен земельный участок для садоводства. Есть свидетельство (такое «розовое») о праве собственности. Подскажите, действительно ли оно на сегодняшний день, или надо снова приватизировать участок?*

Ответ: Приватизировать участок не нужно, так как Вы уже являетесь его собственником, имея на руках свидетельство о праве собственности, которое вы получили по закону, действовавшему на тот период времени. Таким образом, Ваш документ является юридически действительным.

.....

Вопрос: *Каким образом погасить запись об ипотеке, если залогодержатель (юридическое лицо) прекратило свою деятельность?*

Ответ: Исполнение кредитных обязательств заемщиком перед кредитором является основанием для погашения записи об ипотеке. Регистрационная запись об ипотеке погашается в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ

«Об ипотеке (залоге недвижимости)». В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица (статья 25.1).

Вопрос: В каких случаях обязательно проводить межевание земли, и куда необходимо обращаться?

Ответ: Межевание – это уточнение и установление границ и площади земельного участка, их согласование со всеми смежными землепользователями.

Обязательное межевание необходимо в следующих случаях:

- при постановке земельного участка на кадастровый учет;
- если один земельный участок делится на несколько новых;
- если два и более участков объединяются в один;
- если уточняются границы участка для решения споров с соседями или когда необходимо узаконить площадь земельного участка;
- если нужно совершить какую-либо сделку с землей;
- если надо восстановить старые границы территории, отсутствующие на генеральном плане (чаще всего эта проблема возникает у собственников дачных участков, расположенных в садоводческих товариществах);
- если нужно сделать проект для строительства здания (для соблюдения всех положенных по градостроительному законодательству отступов следует сначала точно определить границы земли).

Межевание земельных участков осуществляют специалисты лицензированных геодезических компаний – кадастровые инженеры, прошедшие аттестацию по выполнению работ в геодезии и вступившие в саморегулируемую организацию. Именно с ними необходимо заключить договор на выполнение работ по межеванию земли. Результатом данных работ будет изготовление межевого плана, на основании которого необходимо будет осуществить кадастровый учет земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости либо внести необходимые изменения.

Вопрос: Подскажите размер госпошлины за прекращение ипотеки на квартиру?

Ответ: Прекращение ипотеки не является регистрационным действием и производится без уплаты государственной пошлины.

.....

Вопрос: У меня в собственности 1-комнатная квартира, которую я получила в дар от родителей. Возникла необходимость расширить жилплощадь. Будет ли купленная квартира также считаться моей собственностью (ведь будут истрачены деньги от продажи), а не совместно нажитым имуществом с моим супругом?

Ответ: Статья 37 Семейного кодекса РФ и статья 256 Гражданского кодекса РФ предусматривают, что если в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов в имущество

были произведены вложения, значительно увеличивающие его стоимость (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и др.), то имущество каждого из них может быть признано их совместной собственностью.

Таким образом, если новая квартира больше и по стоимости дороже чем прежняя (и в качестве доплаты были использованы деньги семьи), то она может быть признана совместной собственностью. Настоящее правило не применяется, если брачным договором между супругами предусмотрено иное.

Вопрос: Принадлежащий мне жилой дом сгорел в 2019. Почему-то мне до сих пор приходит уведомление об уплате налога на имущество. В налоговой сказали, что для начисления налога используют сведения из реестра недвижимости. Почему в реестре эти сведения актуальны, если дома давно нет?

Ответ: Ваша ситуация объясняется тем, что Вы не обратились в регистрирующий орган с заявлением о снятии сгоревшего дома с кадастрового учета и о прекращении Вашего права собственности. Так как сведения о доме и о зарегистрированном праве содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) то они, соответственно, направляются в налоговую инспекцию.

Чтобы Вам больше не начислялся налог на имущество, которого фактически уже не существует, необходимо снять жилой дом с кадастрового учета и погасить запись в ЕГРН о праве собственности на данный объект, то есть прекратить Ваше право собственности в связи с гибелью объекта недвижимости. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который в результате осмотра места нахождения объекта подготовит акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости. Данный акт и заявление о снятии с кадастрового учета и прекращении права собственности, Вы можете подать лично через Многофункциональный центр (МФЦ) либо через «личный кабинет» на сайте Росреестра или через портал госуслуг.

При этом государственная пошлина за снятие недвижимости с кадастрового учета и за прекращение права в связи с гибелью объекта недвижимости не взимается.

Вопрос: Необходимо зарегистрировать право собственности на квартиру, которая находится в Междуреченске. Живу я сейчас в Красноярске, и приехать в город нет возможности. Каким образом подать документы на регистрацию?

Ответ: Росреестр оказывает госуслугу подачи документов по экстерриториальному принципу, т.е. заявление и документы на государственную регистрацию или кадастровый учет можно подать независимо от места нахождения объекта. Подать документы можно онлайн (через сайт Росреестра) или в МФЦ своего региона (в Вашем случае в городе Красноярске). В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию проводит орган по месту нахождения объекта недвижимости. Процедура проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема документов.

.....

Вопрос: Могут ли сотрудники МФЦ отказать в приеме документов на регистрацию недвижимости?

Ответ: В соответствии с частью 15 статьи 18 Закона в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в их приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность (то есть паспорт гражданина).

Следует заметить, что ни пенсионное, ни водительское удостоверение не являются документами, удостоверяющими личность.

.....

Вопрос: Утеряны правоустанавливающие документы на квартиру, можно ли как-то запретить действия с ней?

Ответ: Если Вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, Вы можете обратиться в любой офис МФЦ с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия или участия Вашего законного представителя. Заявление также может быть подано посредством почтового отправления. В этом случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Кроме того, заявление может быть представлено в форме электронного документа. На основании Вашего заявления в ЕГРН вносится запись. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Вопрос: Я являюсь собственником квартиры, которая оформлена в разное время по долям: 1/4 доля принадлежит по договору приватизации и 3/4 доли – по наследству. Хочу 1/4 доли подарить внучке. Необходимо ли договор удостоверить у нотариуса?

Ответ: В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

В Вашем случае весь объект (квартира) принадлежит одному лицу на праве собственности. Поэтому положения об обязательном нотариальном удостоверении в

данном случае не применяются. Договор дарения может быть составлен в простой письменной форме.

Вопрос: Мы приобретаем квартиру семьей (4 человека), в каком размере должна быть уплачена госпошлина?

Ответ: Размеры государственной пошлины установлены Налоговым кодексом РФ, так в соответствии с пп.21 статьи 333.33 для физических лиц размер государственной пошлины за регистрацию прав составляет 2000 руб. В случае приобретения имущества по договору купли-продажи сумму госпошлины необходимо разделить между участниками долевой собственности в равных долях.

В Вашем случае, если 4 человека приобретают квартиру в равнодолевую собственность (то есть доли в праве равны 1/4), каждый должен уплатить госпошлину в размере 500 руб. (2000 руб. * 1/4 = 500 руб.).

.....

Вопрос: Слышал, что теперь за регистрацию права собственности не нужно платить госпошлину. Подскажите, так ли это?

Ответ: С 01 января 2021 года (в связи с вступлением в силу изменений в Налоговый кодекс РФ) без уплаты государственной пошлины можно будет зарегистрировать «ранее возникшее право» – это право, которое возникло до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998).

В Междуреченске к «ранее возникшим правам» относятся права, которые были зарегистрированы в БТИ администрации г. Междуреченска (в период до 1997 года) или в Комитете по земельным ресурсам г. Междуреченска (в период с 1997 до 05.04.1999).

Вопрос: Какие объекты недвижимости можно оформить по «дачной амнистии», и до какого времени она продлена?

Ответ: Упрощенный порядок регистрации прав на недвижимость, известный в обществе как «дачная амнистия», продлен еще на пять лет – до 1 марта 2026 года. Упрощенный порядок оформления и регистрации прав распространяется на жилые и садовые дома, возведенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами индивидуального садоводства, а также на индивидуальные жилые дома, созданные (выстроенные) на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Вопрос: Какая предусмотрена ответственность за самовольный захват земельного участка?

Ответ: Самовольное занятие земельного участка является административным правонарушением, за которое предусмотрена ответственность в соответствии со статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – и влечет наложение штрафа.

Сумма штрафа	Категория лиц
1-1,5% (но не менее 5000 тыс. р.).	для граждан
1,5-2% (но не менее 20000 тыс. р.).	для должностных лиц
2-3% (но не менее 100 000 тыс. р.).	для юридических лиц

В случае, когда кадастровая стоимость земельного участка не определена, штрафы составляют: для физических лиц (граждан) – в размере от пяти до десяти тысяч рублей, должностных лиц – от двадцати до пятидесяти тысяч рублей, юридических лиц – от ста до двухсот тысяч рублей.