

22 октября 2021г.
13:00



БЕСПЛАТНЫЙ ВЕБИНАР
ПРОСВЕТИТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТ "САДОВОД.ОНЛАЙН"

"ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА И НА ЗДАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА НИХ"



ДОКЛАДЧИК: ТЕРЕХОВА Е.С., ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА КООРДИНАЦИИ И АНАЛИЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ



ПРИ УЧАСТИИ: НИКУЛЬНИКОВОЙ Е.П., ЧЛЕНА ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ИРКУТСКОГО РЕГ.ОТДЕЛЕНИЯ "СОЮЗА САДОВОДОВ РОССИИ"



ОРГАНИЗАТОР: АНО "БАЙКАЛЬСКИЙ ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ"
Регистрация участников: www.site-2038.siteedu.ru или vk.com/ano_bcir



ГУБЕРНСКОЕ
СОБРАНИЕ
ОБЩЕСТВЕННОСТИ
Иркутской области

Нормативно-правовое регулирование:

- ✓ Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ);
- ✓ Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- ✓ Налоговый кодекс Российской Федерации (далее – НК РФ);
- ✓ Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон №93-ФЗ) – вступил в силу 01.09.2006г.
- ✓ Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ);
- ✓ 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» (далее – Закон № 217-ФЗ);
- ✓ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ);
- ✓ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ);
- ✓ Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №340-ФЗ);
- ✓ Приказ Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома»;
- ✓ Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»;
- ✓ Приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» и др.

Основные понятия:

Садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (п. 1 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).

Огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур (п. 4 ст. 3 Закон № 217-ФЗ).

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (п. 2 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).

Жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства, индивидуальный жилой дом) - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ; п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Хозяйственные постройки - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (п. 3 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).

Земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования (п. 6 ст. 3 Закона № 217-ФЗ).

Садовый земельный участок

Предназначен для:

- ✓ Отдыха граждан
- ✓ Выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур
- ✓ Размещения садовых домов
- ✓ Размещения жилых домов
- ✓ Размещения хозяйственных построек и гаражей

Садовыми земельными участками признаются участки с видами разрешенного использования:

- ✓ «садовый земельный участок»
- ✓ «для садоводства»
- ✓ «для ведения садоводства»
- ✓ «дачный земельный участок»
- ✓ «для ведения дачного хозяйства»
- ✓ «для дачного строительства»



Огородный земельный участок

Предназначен для:

- ✓ Отдыха граждан
- ✓ Выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур
- ✓ Размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур

На огородном земельном участке строительство объектов недвижимости (капитальных строений) запрещено.



Зарегистрированное до 1 января 2019 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения, которые являются объектами капитального строительства, строительство которых осуществлено на огородном земельном участке и которые не являются самовольными постройками, сохраняется.

Если объекты были возведены, но не оформлены, то с 1 января 2019 г. осуществление государственного кадастрового учета и государственная регистрация прав на объекты капитального строительства, возведенные на огородном земельном участке, невозможны.

«Дачная амнистия»

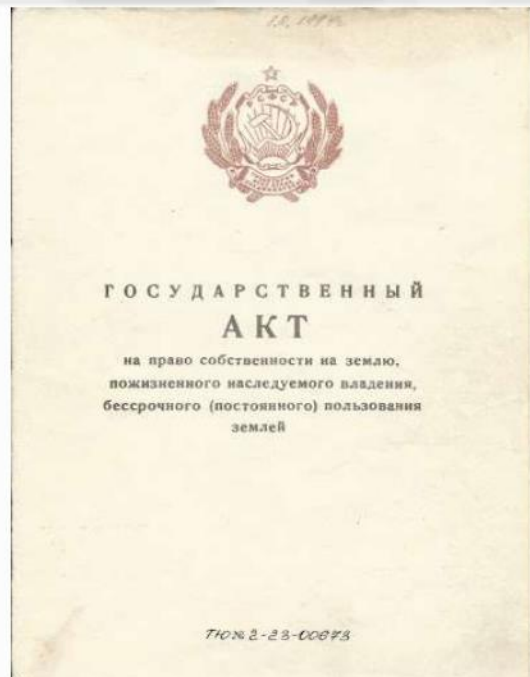
Чтобы воспользоваться «дачной амнистией» и зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке, такой земельный участок должен в совокупности удовлетворять следующим требованиям:

- ✓ земельный участок должен быть предоставлен до 30.10.2001г. (то есть до введения в действие Земельного кодекса РФ);
- ✓ земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (то есть иметь соответствующий вид разрешенного использования «для ведения садоводства», «для ведения огородничества» и др.);
- ✓ земельный участок предоставлен на одном из видов права, а именно: праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Документы-основания для регистрации права собственности (п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ; ч. 1 ст. 49 Закона № 218-ФЗ):

- ✓ акт о предоставлении земельного участка, изданный до 30.10.2001 года органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания на момент его издания;
- ✓ акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный до 30.10.2001 года уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания (выданный в любой из ранее существовавших форм); таким образом, возможна государственная регистрация права на основании правоподтверждающего документа;
- ✓ основаниями могут быть и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие право гражданина на данный земельный участок. Так, например, в качестве иного документа может быть представлена архивная справка либо архивная копия правоустанавливающего документа, содержащая информацию о факте предоставления гражданину земельного участка на праве собственности либо на ином праве.

Акт о предоставлении земельного участка



Образец государственного акта, удостоверяющего право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, утв. Постановлением Совмина РСФСР от 17.09.1991 № 493 «Об утверждении форм Государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей».

Государственный акт на право пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей по настоящей форме, выданный после введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219, признается действительным.

Свидетельство о праве собственности на землю



«Свидетельство о праве собственности на землю», утв. Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения». Обязательно должно быть зарегистрировано (завизировано) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.



«Свидетельство о праве собственности на землю», утв. Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», выдавалось комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

«Дачная амнистия»

Воспользоваться «дачной амнистией» и зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке могут также граждане, к которым перешло право собственности на расположенные на них здания (строения, сооружения) в порядке наследования или по иным основаниям (п. 4 ст. 3 Закона №137-ФЗ, ч. 2 ст. 49 Закона №218-ФЗ).

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ! В случае, если право на здание, строение и (или) сооружение является возникшим, государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимости, может осуществляться при отсутствии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности на такой объект недвижимости, расположенный на земельном участке.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ! Право собственности такого гражданина на данный земельный участок может быть зарегистрировано независимо от даты приобретения права собственности на указанное здание (строение) или сооружение, а также от предоставления земельного участка исключительно наследодателю или лицу, произведшему отчуждение указанного здания (строения) или сооружения такому гражданину. Правоустанавливающие документы прежнего собственника должны свидетельствовать о предоставлении ему земельного участка до 30.10.2001 года.

Документы-основания для регистрации права собственности на земельный участок (ч. 2 ст. 49 Закона № 218-ФЗ):

- ✓ свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;
- ✓ один из документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ! Представление документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок не требуется в случае, если право собственности гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в ЕГРН.

«Дачная амнистия»

Упрощенный порядок распространяется на земельные участки, которые уже были предметом сделок и находились в обороте до вступления в силу Земельного кодекса РФ.

Государственная регистрация права собственности на земельный участок в упрощенном порядке может осуществляться также на основании договора купли-продажи (купчей) земельного участка.

Подробный порядок купли-продажи земли был определен Постановлением Правительства РФ от 30 мая 1993 г. № 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков».

В частности, в п. 7 вышеуказанного постановления устанавливалось, что право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

Документы-основания для регистрации права собственности на земельный участок :

- ✓ Нотариально удостоверенный и зарегистрированный районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству договор купли-продажи (купчая) земельного участка;
- ЛИБО**
- ✓ Свидетельство о праве собственности на землю, выданное до 30.10.2001г. районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, удостоверяющее право собственности на купленный участок.

Ранее учтенные объекты недвижимого имущества

В силу статей 1, 14 Закона №218-ФЗ государственная регистрация прав на объект недвижимости осуществляется без одновременного государственного кадастрового учета при условии, что сведения о таком объекте недвижимости содержатся в ЕГРН, то есть объект недвижимости должен стоять на кадастровом учете.

В силу частей 4, 5 статьи 69 Закона №218-ФЗ:

- технический учет или государственный учет земельных участков, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (до 01.03.2008г.), а также объектов капитального строительства (до 01.01.2013г.) признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества;
- в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено Законом №218-ФЗ, обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН в том числе на основании документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в частности, документа, указанного в п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.12.1998г.) и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав.

При отсутствии в ЕГРН сведений о ранее учтенных земельных участках такие сведения согласно ч. 5 ст. 69 Закона № 218-ФЗ могут быть внесены в ЕГРН на основании:

- имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном земельном участке;
- представленных заявителем (при подаче заявления о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке в ЕГРН) документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на земельный участок, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления по запросу органа регистрации прав документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет земельного участка или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него.

Особенности приватизации садовых земельных участков членами СНТ

Земельные участки предоставляются на основании решения уполномоченного органа (ст. 39.2 ЗК РФ; п. 2.8 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Для этого гражданину лично или через представителя необходимо подать в уполномоченный орган заявление и следующие документы (п. 2.8 ст. 3 Закона № 137-ФЗ):

- ✓ схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленную гражданином. Представлять схему не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории СНТ либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- ✓ протокол (выписку из протокола) общего собрания членов СНТ о распределении земельных участков между членами СНТ или иной документ (выписку из документа), устанавливающий распределение земельных участков в СНТ.

Если ранее никто из членов СНТ не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, уполномоченный орган также самостоятельно запрашивает в органе регистрации прав сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный СНТ, если такие сведения содержатся в ЕГРН, и сведения об СНТ, содержащиеся в ЕГРЮЛ.

Если сведения о земельном участке не содержатся в ЕГРН, они запрашиваются у заявителя.

Уполномоченный орган обязан принять решение о предоставлении в собственность земельного участка либо об отказе в его предоставлении **в течение 14 дней** с даты получения заявления и документов.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность (п. 2.10 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка **является основанием** для государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на земельный участок (п. 1 ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Право собственности на земельный участок возникает с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, что удостоверяется выпиской из ЕГРН (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ; ч. 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ).

Особенности приватизации садовых земельных участков членами СНТ

Земельные участки предоставляются на основании решения уполномоченного органа (ст. 39.2 ЗК РФ; п. 2.8 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Для этого гражданину лично или через представителя необходимо подать в уполномоченный орган заявление и следующие документы (п. 2.8 ст. 3 Закона № 137-ФЗ):

- ✓ схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленную гражданином. Представлять схему не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории СНТ либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- ✓ протокол (выписку из протокола) общего собрания членов СНТ о распределении земельных участков между членами СНТ или иной документ (выписку из документа), устанавливающий распределение земельных участков в СНТ.

Если ранее никто из членов СНТ не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, уполномоченный орган также самостоятельно запрашивает в органе регистрации прав сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный СНТ, если такие сведения содержатся в ЕГРН, и сведения об СНТ, содержащиеся в ЕГРЮЛ.

Если сведения о земельном участке не содержатся в ЕГРН, они запрашиваются у заявителя.

Уполномоченный орган обязан принять решение о предоставлении в собственность земельного участка либо об отказе в его предоставлении **в течение 14 дней** с даты получения заявления и документов.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность (п. 2.10 ст. 3 Закона № 137-ФЗ).

Решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка **является основанием** для государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на земельный участок (п. 1 ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Право собственности на земельный участок возникает с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, что удостоверяется выпиской из ЕГРН (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ; ч. 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ).

Об использовании земельных участков общего назначения

Земельные участки общего назначения:

- ✓ являются имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории;
- ✓ предназначены для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
- ✓ и (или) предназначены для размещения другого имущества общего пользования.

Внимание!

Земельные участки общего назначения необходимо отличать от территории общего пользования!
Территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (п. 12 ст. 1 ГрК РФ).

Земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков (ст. 24 Закона № 217-ФЗ).

При этом правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, **вправе использовать земельные участки общего назначения** в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам **свободно и без взимания платы**. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, к таким земельным участкам.

Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок (ст. 25 Закона № 217-ФЗ).

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, **не вправе:**

- ✓ осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;
- ✓ отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

Регистрация права на земельный участок общего пользования

Имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом (пунктом 2.1 статьи 123.13 ГК РФ).

Право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков (ч. 16 ст. 54 Закона № 217-ФЗ, **т.е. право общей долевой собственности признается в силу закона.**

Как оформить право общей долевой собственности на земельный участок общего назначения СНТ или ОНТ, находящийся в коллективной совместной собственности?

На общем собрании определите размеры долей на земельный участок общего назначения (составьте протокол)

Подготовьте документ, подтверждающий возникновение права общей долевой собственности за ЗУ общего назначения (Гос. акт)

Любой собственник садового или огородного ЗУ СНТ или ОНТ (его представитель) может обратиться с заявлением о регистрации своей доли, с приложением указанных документов



Письмо Минэкономразвития России от 08.08.2019 № Д23и-26935

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Регистрация права товарищества, как юридического лица на земельные участки общего назначения после вступления в законную силу Закона №217-ФЗ (01.01.2019г) как на основании ранее выданных документов, так и на основании принятых после 01.01.2019г., **невозможна**, если товарищество не подтвердит, что право собственности было предоставлено товариществу, как юридическому лицу. Это подтверждается судебной практикой, например, Определение Верховного Суда РФ от 02.02.2021 № 305-ЭС20-22177, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 27.07.2021 № Ф07-8656/2021.

Сведения о возможности и способах получения копий/выкопировок материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также получения копий правоудостоверяющих документов, хранящихся в государственном фонде данных.

Материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства:

- ✓ Землеустроительные дела, изготовленные до 2008г., в отношении земельных участков физических и юридических лиц, садоводческих и дачных товариществ;
- ✓ Материалы по установлению границ населённых пунктов (1991г.), карты (планы) границ населённых пунктов;
- ✓ Материалы, определяющие границы долевых земель сельскохозяйственных предприятий (земельные доли, паи);
- ✓ Ортофотопланы на территорию Иркутской области;
- ✓ Координаты пунктов полигонометрии в местных системах координат населённых пунктов.

Копии правоудостоверяющих документов:

В Управлении Росреестра по Иркутской области хранятся вторые экземпляры оригиналов правоудостоверяющих документов, выданных Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству, к которым относятся:

- ✓ свидетельства на право собственности на землю;
- ✓ государственные акты на право собственности на землю,
- ✓ государственные акты на право пожизненного наследуемого владения,
- ✓ государственные акты на право бессрочного (постоянного) пользования землей.

Данная услуга предоставляется заинтересованным лицам бесплатно.

Для получения копий правоудостоверяющих документов заинтересованные лица могут обратиться с заявлением:

- ✓ лично в многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ);
- ✓ направить посредством почтового отправления по адресу: 664056, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Академическая, д. 70;
- ✓ опустить заявление в ящик для корреспонденции Управления по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Академическая, д. 70;
- ✓ Направить заявление через официальный сайт Росреестра rosreestr.gov.ru в разделе «Обращения граждан online».

Перечень необходимых документов для получения государственной услуги:

- ✓ Заявление установленного образца;
- ✓ Документ, удостоверяющий личность;
- ✓ В случае необходимости, документ, подтверждающий полномочия представителя;
- ✓ При приеме заявления о выдаче копий правоудостоверяющих документов, выданных в отношении умерших граждан, заявителю необходимо представить оригинал справки, выданной нотариусом, в которой указана информация о заведении наследственного дела, наследодателе, наследнике, а также наследуемом имуществе.

Форма заявления утверждена **Приказом Минэкономразвития РФ от 14.11.2006 № 376** «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по предоставлению государственной услуги "Ведение государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» (**Приложение №3**).

Заявление о предоставлении в пользование документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, копий правоудостоверяющих документов, а также вся необходимая информация размещены на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.gov.ru) в разделе Открытая служба/Статистика и аналитика/Иркутская область/Землеустройство и мониторинг земель/Сведения о возможности и способах получения копий/выкопировок материалов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства **либо** Сведения о возможности и способах получения копий правоудостоверяющих документов.

Изменение сведений ЕГРН о виде разрешенного использования дачного земельного участка

Федеральным законом 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» было исключено понятие **«дачный земельный участок»**, а также связанные с назначением дачного земельного участка такие организационно-правовые формы, как дачные некоммерческие товарищества, партнерства и потребительские кооперативы, а также понятия **«дачное хозяйство»**, **«дачное строительство»**, **«дачный дом»**, **«дача»**.



Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются **садовыми земельными участками** (часть 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

В случае необходимости внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка заинтересованное лицо вправе обратиться в Росреестр либо многофункциональный центр с заявлением, форма которого утверждена приказом Росреестра от 19.08.2020г. № П/0310 (приложение № 2). При этом сведения о новом виде разрешенного использования отражаются в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.3. формы заявления путем указания слов **«вид разрешенного использования»** и измененного вида разрешенного использования земельного участка (например: вид разрешенного использования **«садовый земельный участок»** либо вид разрешенного использования **«ведение садоводства»**). Кроме того, в реквизите 9 «Примечание» указанной формы приводится ссылка на часть 7 статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

Какие постройки, расположенные на земельном участке, надо регистрировать

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) - это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Основные признаки объектов капитального строительства:

- ✓ прочная связь с землей;
- ✓ заглубленный фундамент;
- ✓ невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению.

Не объект капитального строительства:

- ✓ Можно свободно переместить без нанесения несоразмерного ущерба его назначения;
- ✓ Возможность демонтажа (сноса) с разборкой на составляющие сборно-разборные перемещаемые конструктивные элементы.



Объекты капитального строительства необходимо ставить на кадастровый учет и регистрировать права на них в ЕГРН. К таким объектам относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, линейные объекты.

Установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости, осуществляет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, исходя из имеющихся документов, фактической связи с землей и руководствуясь положениями действующего законодательства.

Регистрируем права

Жилой дом

Садовый дом

Летняя кухня

Баня

Дом охраны

Гостевой дом

Не регистрируем права

Сарай

Навес

Теплица, парник

Уличный туалет

Забор, колодец

Беседка, зона барбекю

Садовый дом

Садовый дом представляет собой здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (п. 2 ст. 3 Закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ)

Получение разрешений на строительство и на ввод садового дома в эксплуатацию **не требуется**. В настоящее время установлена обязанность направлять в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган), уведомление о начале и об окончании строительства садового дома.

При этом **до 01.03.2026г.** допускается регистрация прав на садовый дом, соответствующий установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, **без указанного уведомления**.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Право выбора порядка оформления такого объекта недвижимости принадлежит его правообладателю.

Кроме того, не требуется направлять уведомления о начале и об окончании строительства в отношении садового дома, созданного на садовом земельном участке, кадастровый учет которого осуществлен до 04.08.2018г.

Отсутствие регистрации права собственности на построенный садовый дом может повлечь признание его самовольной постройкой и последующий снос (п. 39 ст. 1, п. 1 ч. 17 ст. 51, ч. 1 ст. 51.1, ч. 15, 16 ст. 55 ГрК РФ; ст. 222 ГК РФ; ч. 12, 22 ст. 70 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ; ч. 6.1 ст. 16, ст. 17 Закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ; Письма Росреестра от 19.01.2021 № 13-00021/21, от 08.02.2021 № 13-0775-АБ/21).

Жилой дом

Жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства, индивидуальный жилой дом) - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ; п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Параметры жилого дома на садовом земельном участке **должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства**, установленным ГрК РФ.

Так, объект индивидуального жилищного строительства должен иметь следующие характеристики:

- ✓ количество надземных этажей не более чем три;
- ✓ высота не более двадцати метров;
- ✓ не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Предельные параметры разрешенного строительства жилого дома на садовом земельном участке определяются градостроительными регламентами (ч. 1 ст. 23 Закона № 217-ФЗ).

Узнать предельные параметры разрешенного строительства для конкретного земельного участка можно из градостроительного плана, который выдается органами местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (ч. 3, 5, 6.1 ст. 57.3 ГрК РФ; п. 20 ч. 1 ст. 14, п. 15 ч. 1 ст. 15, п. 26 ч. 1 ст. 16 Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ).

Получать разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию жилого дома, расположенного на садовом участке **не требуется**.

При этом предусмотрена обязанность в установленном порядке направить в орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, уведомления о планируемом строительстве и об окончании строительства (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ч. 1, 1.1, 3 ст. 51.1, ч. 15, 16, 16.1 ст. 55 ГрК РФ).

Однако **до 01.03.2026** допускается кадастровый учет и (или) регистрация прав на жилой дом, созданный на садовом земельном участке, соответствующий установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, **без указанных уведомлений**.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Право выбора порядка оформления такого объекта недвижимости принадлежит его правообладателю.

(ч. 12 ст. 70 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 08.02.2021 №13-0775-АБ/21).

«Дачная амнистия»

«Дачная амнистия» - это упрощенный порядок оформления прав граждан на жилые и садовые дома, гаражи и хозяйственные постройки. При этом не требуются разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию. Дачная амнистия действует бессрочно. Оформить не поставленный ранее на кадастровый учет дом на земельном участке для садоводства без уведомления о строительстве можно до 01.03.2026г.

Основное нормативно-правовое регулирование «дачной амнистии» осуществляется ГрК РФ и Законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на садовый дом, жилой дом в рамках «дачной амнистии» вам потребуются (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 4, 8 ст. 18, ч. 12, 22 ст. 70 Закона № 218-ФЗ, ч. 6.1 ст. 16, ст. 17 Закона №340-ФЗ, Письмо Минэкономразвития России от 13.08.2019 № 26559-ВА/Д23и):

- ✓ заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности **либо** о государственной регистрации права собственности;
- ✓ документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий полномочия представителя (если документы будут подаваться представителем);
- ✓ технический план садового дома, жилого дома (если садовый дом, жилой дом не были поставлены до 04.08.2018г. на кадастровый учет);
- ✓ правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен садовый дом, жилой дом (представляется, если право на земельный участок **не зарегистрировано** в ЕГРН).

При этом сведения о соответствующем объекте недвижимости (за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке) указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем (ч. 11 ст. 24, ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ).

Технический план готовится в электронном виде и может быть помещен кадастровым инженером на временное хранение в электронное хранилище Росреестра. В этом случае в заявлении необходимо указать идентифицирующий номер технического плана (ч. 3, 4, 5 ст. 20 Закона № 218-ФЗ; ч. 8 ст. 36 Закона № 221-ФЗ).

Также договором подряда на выполнение кадастровых работ кадастровому инженеру может быть предоставлено право без доверенности представлять технический план в орган регистрации прав (п. 4 ч. 2.1 ст. 36 Закона № 221-ФЗ).

I. Обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки технического плана объекта.

Технический план готовится кадастровым инженером и содержит сведения о соответствующем объекте недвижимости, в том числе внесенные в ЕГРН (ст. 37 Закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ; ч. 1 ст. 24 Закона № 218-ФЗ).

Кадастровому инженеру необходимо представить следующие документы (ч. 11, 11.1 ст. 24, ч. 12 ст. 70 Закона №218-ФЗ; п. 1 Требований к подготовке декларации, утв. Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953):

- ✓ уведомление застройщика о планируемом строительстве садового дома (при наличии);
- ✓ уведомление о соответствии садового дома предельным параметрам разрешенного строительства и допустимости размещения садового дома на земельном участке (при наличии);
- ✓ декларацию, составленную и заверенную правообладателем земельного участка, на котором находится завершенный строительством объект недвижимости. Вы можете составить декларацию самостоятельно или обратиться за помощью к кадастровому инженеру.

Кадастровый инженер может запросить у вас дополнительные документы, поэтому рекомендуется уточнить перечень документов у кадастрового инженера заранее.

II. Подготовьте необходимые документы.

Для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности на садовый дом, о начале строительства которого направлялось уведомление в уполномоченный орган, необходимы следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1.2 ст. 19, ч. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ):

- ✓ уведомление об окончании строительства садового дома;
- ✓ технический план;
- ✓ правоустанавливающий документ на земельный участок (не требуется, если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в ЕГРН);
- ✓ документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- ✓ заключенное правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный садовый дом (в случае, если земельный участок, на котором он построен, принадлежит двум и более гражданам).

За регистрацию права собственности на садовый дом необходимо уплатить госпошлину. Сведения об уплате госпошлины необходимо указать в уведомлении об окончании строительства (ст. 17, ч. 7 ст. 18 Закона №218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

III. Представьте документы в уполномоченный орган.

Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный садовый дом при соблюдении уведомительного порядка строительства осуществляются **по заявлению уполномоченного органа**.

Для этого **не позднее месяца** со дня окончания строительства садового дома вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы (ч. 1.2 ст. 19 Закона № 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

Это можно сделать в том числе одним из следующих способов (ч. 16, 16.1 ст. 55 ГрК РФ):

- ✓ посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ;
- ✓ почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- ✓ через Единый портал госуслуг.

В течение семи рабочих дней со дня поступления от вас уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку соответствующего объекта недвижимости на соответствие требованиям законодательства и направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, о чем вам будут направлены соответствующие уведомления (ч. 1.2 ст. 19 Закона № 218-ФЗ; ч. 19 ст. 55 ГрК РФ).

В случае ненаправления уполномоченным органом в установленный срок заявления и документов в орган регистрации прав **вы можете направить указанное заявление самостоятельно**.

При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у такого органа государственной власти или органа местного самоуправления самостоятельно (ч. 1.2 ст. 19, ч. 2 ст. 33 Закона № 218-ФЗ).

При этом в соответствии с частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав может быть приостановлена по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- ✓ уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, **не направлено застройщиком** в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство (пункт 59);
- ✓ не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам (пункт 9);
- ✓ представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам (пункт 10).

Изменение сведений ЕГРН о наименовании и назначении здания, расположенного на садовом земельном участке

В соответствии с частями 9, 10 статьи 54 Закона № 217-ФЗ расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами, а здания, сооружения, с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.



ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена **может осуществляться по желанию их правообладателей.**

В случае необходимости внесения изменений в наименование объекта недвижимости в целях изменения соответствующих сведений ЕГРН правообладатель вправе обратиться в Росреестр либо МФЦ с заявлением, форма которого утверждена приказом Росреестра от 19.08.2020г. № П/0310 (приложение № 2). При этом сведения об уточненном наименовании отражаются в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.3. формы заявления. В данной графе после слова «*наименование*» указывается измененное наименование объекта недвижимости (например: наименование «*жилой дом*»). Кроме того, в реквизите 9 «Примечание» указанной формы приводится ссылка на соответствующую норму статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

ЛИЧНО

- В Кадастровую палату согласно перечню подразделений органа регистрации прав, опубликованному на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.rosreestr.gov.ru/«Электронные услуги и сервисы»)/вкладка «Сервисы»/подвкладка «Офисы и приемные»);
- При выездном приеме сотрудников Кадастровой палаты. Тарифы на оказание услуги утверждены Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 08.04.2019 № П/099;
- Во многофункциональном центре «Мои документы» (МФЦ), в том числе при выездном приеме.

ДИСТАНЦИОННО

- Почтовым отправлением в орган регистрации прав по перечню, который должен быть размещен на его сайте. Почтовое отправление необходимо направить с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. При подаче документов по почте подлинность подписи на заявлении нужно засвидетельствовать нотариально.
- В электронной форме через Единый портал госуслуг, официальный сайт органа регистрации прав (www.rosreestr.gov.ru) или с использованием веб-сервисов.

НОТАРИУС

- После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, если стороны сделки не возражают против подачи документов нотариусом, а также после выдачи свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию, он должен незамедлительно (но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные в договоре) представить в Росреестр заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в электронной форме. Если нотариус по независящим от него причинам не может этого сделать, он должен представить документы в Росреестр на бумажном носителе.

Документы можно подать независимо:

- ✓ от места нахождения объекта недвижимости (ч. 2 ст. 18 Закона №218-ФЗ, пп. 1 п. 2 Порядка, приведенного в Приложении № 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 № П/0509);
- ✓ места жительства (пребывания) заявителя - физического лица либо места нахождения заявителя - юридического лица (п. 1 Распоряжения Правительства РФ от 19.01.2018 № 43-р).

Отказать в приеме документов Вам не могут, за исключением случая, когда при личной подаче документов не установлена личность обратившегося лица (ч. 14 ст. 18 Закона №218-ФЗ).

Требования к документам, представляемым для государственной регистрации прав на недвижимость, предусмотрены в ст. 21 Закона №218-ФЗ. В частности, тексты документов на бумажном носителе должны быть написаны разборчиво, наименование организации приводится полностью (без сокращений) с указанием места ее нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью (ч. 2 ст. 21 Закона №218-ФЗ).

Отметим, что без рассмотрения возвращаются следующие документы (п. 2 ст. 25 Закона №218-ФЗ):

- ✓ исполненные карандашом;
- ✓ имеющие подчистки, приписки, зачеркнутые слова и другие неоговоренные исправления;
- ✓ с серьезными повреждениями, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание.

Документы представляются в экземпляре-подлиннике. По общему правилу их возвратят после государственной регистрации прав вместе с иными документами, сделав отметку о переводе документа в форму электронного образа.

Копия акта органа государственной власти, акта органов местного самоуправления, а также копии судебных актов, установившие права на недвижимое имущество, представляются в одном экземпляре. Их также вернут при выдаче документов после государственной регистрации (ч. 3, 5 ст. 21 Закона №218-ФЗ).

Государственная пошлина

За государственную регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошлину.

Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, если документ о ее уплате не представлен заявителем, по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона № 218-ФЗ).

Госпошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для огородничества, садоводства, уплачивается в размере 350 рублей.

Госпошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на жилой дом, садовый дом и другие объекты, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, уплачивается в размере 350 руб.

При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с коэффициентом 0,7 (п. 2 ст. 333.18, пп. 22, 24 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ; Письмо Минфина России от 16.08.2016 № 03-05-05-03/47976).

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

За государственную регистрацию права собственности, возникшего до 31.01.1998г., госпошлина не уплачивается (пп. 8 п. 3 ст. 333.35 НК РФ).

Почему нужно регистрировать право собственности в ЕГРН?

Возникновение, изменение, прекращение прав на недвижимое имущество происходит лишь с момента внесения соответствующей записи в ЕГРН, если иное не установлено законом (для ранее возникших прав). При отсутствии зарегистрированного в ЕГРН права собственности оперативно заключить сделку, сдать имущество в залог, вступить в наследство не получится.

Государственная регистрация - единственное доказательство существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Наличие зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости является необходимым условием предоставления компенсационных выплат в случае утраты объектов недвижимости в результате пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий, а также в ситуациях резервирования земель для строительства на них социально - значимых объектов. В случае отсутствия зарегистрированного права на недвижимость получить компенсацию за объект недвижимости затруднительно или невозможно вовсе.

При регистрации права собственности на объект недвижимости в ЕГРН будут внесены его точные характеристики (вид разрешенного использования), и в результате будет установлена правильная кадастровая стоимость недвижимости, что приведет к верному начислению налога на имущество.

В случае возникновения споров по границам земельных участков и необходимости обращения в суд очень важно, если не решающее значение будет иметь наличие надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов, установленных границ земельного участка и зарегистрированных прав на него в ЕГРН.

Наличие зарегистрированного права на недвижимость в ЕГРН позволяет владельцу объекта недвижимости защищать свои права и интересы. Зарегистрированное право — гарантия защиты недвижимого имущества от мошеннических действий. Это можно сделать, если внести в ЕГРН отметку о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя, а также внести в ЕГРН свой адрес электронной почты для защиты электронной подписи.



Если у Вас остались вопросы или Ваш вопрос сложный и требует пристального внимания, то Вы можете обратиться в Управление Росреестра по Иркутской области.



- ✓ Горячая линия по исправлению технических ошибок: **8-924-617-27-53**
- ✓ Горячая линия по государственному кадастровому учету: **8-929-431-09-78**
- ✓ Горячая линия по государственной регистрации прав: **8-929-431-09-05**



Письменное обращение можно направить:

- ✓ по почтовому адресу: **ул. Академическая, д. 70, г. Иркутск, 664056;**
- ✓ по адресу электронной почты: **38_upr@rosreestr.ru, rosreestr@just38.ru;**
- ✓ опустить в ящик для корреспонденции по адресу: **Академическая, д. 70, г. Иркутск.**



<http://instagram.com/rosreestr38>



<http://t.me/rosreestr38>



канал «Росреестр Иркутск»



vk.com/rosreestr38





РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Благодарю всех за внимание!

**Управление Росреестра по Иркутской области,
Иркутск, 2021г.**