



«Дачная амнистия 2.0»: об упрощенном оформлении прав на земельные участки и объекты индивидуального жилищного строительства

Управление Росреестра по Челябинской области информирует южноуральцев, что «дачная амнистия» продлена до 1 марта 2031 года.

В конце 2021 года Федеральный закон от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был подписан Президентом России. Разработанный при участии Росреестра закон направлен на создание более комфортных условий для оформления прав граждан, в том числе на садовые дома и земельные участки, а также объекты индивидуального жилищного строительства. Так, на пять лет продлен действующий до 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на жилые и садовые дома («дачная амнистия»). Соответственно, теперь он будет действовать до 1 марта 2031 года.

Кроме того, правовые механизмы данного закона позволят решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. До 1 марта 2031 года будет применяться упрощенный порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены жилые дома, возведенные до 14 мая 1998 года в границах населенного пункта, и права собственности на которые у граждан отсутствуют. Дополнительно определен перечень документов, необходимых для предоставления гражданам в собственность бесплатно земельных участков, расположенных под такими жилыми домами, порядок государственной регистрации права собственности на указанные земельные участки.

Также до указанного срока продлевается действие упрощенного порядка оформления гражданами своих прав на жилые или садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок.

Подробнее об основных аспектах

Граждане смогут без суда оформить дома, построенные хозяйственным способом

Закон позволит решить многолетнюю проблему, когда люди не в силах легализовать и оформить свое жилье, построенное ещё в советский период. Подтвердить право собственности гражданин сможет даже при отсутствии на руках правоустанавливающих документов. Такие дома могут числиться учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах бывших БТИ. Однако сегодня этого недостаточно для внесудебного и простого оформления прав.

«Закон предлагает комплексное решение: в упрощенном порядке оформить права на такие жилые дома и одновременно земельные участки под ними в собственность бесплатно. При этом жилые дома должны быть построены до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ и располагаться в границах населенного пункта на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности», - отметил **Алексей Бутовецкий**.

Граждане должны будут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации).

Права наследников будут защищены

В настоящее время сохраняются препятствия в оформлении прав наследников на земельные участки, предоставленные предыдущим владельцам на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Например, если гражданину был предоставлен в постоянное пользование огородный земельный участок, то несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не перейдет по наследству ни его детям, ни внукам. Этот участок придется приобретать на общих основаниях у органов публичной власти.

Закон позволит принадлежащие гражданам права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения земельными участками признавать правом собственности в силу закона - независимо от вида их разрешенного использования. Это даст возможность наследникам признать право собственности на такие земельные участки. Владельцу участка теперь не нужно будет обращаться в Росреестр, чтобы переоформить право собственности. При наличии документов старого образца о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (например, свидетельства на землю) он сможет распоряжаться своим земельным участком – продать его, сдать в аренду и т.д.

Оформление прав на землю под многоквартирными домами

Также в законе закреплена возможность образования земельных участков под многоквартирными домами не по дорогостоящему проекту межевания, а на основании схемы расположения участка. Это позволит ускорить процесс оформления земли под МКД в первую очередь для целей защиты жилищных прав граждан на придомовые территории.

Аргаяшский отдел Управления Росреестра и Кадастровой палаты Челябинской области



Вопрос-ответ: на каких участках можно построить баню?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Возведение объектов недвижимости, в том числе бани, на земельных участках регламентируется законодательством, несоблюдение которого влечет за собой наложение штрафов, а порой и вовсе потерю имущества. Эксперты Росреестра рассказали о законодательных нюансах постройки бань на земельных участках разного вида.

Согласно действующему законодательству возводить бани допускается на участках с различными видами разрешенного использования земли.

Обращаем внимание! С сентября 2019 года в нашей стране действует Закон о ведении садоводства и огородничества. В нем разграничивается, какие виды построек можно возводить на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, а какие – для огородничества.

Если участок предназначен для садоводства, на нем можно возвести хозяйственные постройки, в том числе баню. Если постройка будет на фундаменте, то ее придется зарегистрировать, так как в таком случае она станет объектом капитального строительства.

Если участок предназначен для огородничества, то строить на нем баню и другие вспомогательные постройки капитально, то есть на фундаменте, запрещено.

Если владелец хочет установить прочный фундамент, ему придется изменить вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка. При выборе ВРИ земельного участка стоит учитывать правила землепользования, застройки и расположение участка в определённой территориальной зоне.

Важно! Нельзя изменить вид участка, который был предоставлен садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, созданному до 29 июля 2017 года. Это правило закреплено в ч. 24 ст. 54 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Под исключения попадают случаи, когда

товарищество (кооператив) ликвидированы или не действуют. Статус объединения можно проверить в Едином государственном реестре юридических лиц.

Если участок предназначен под индивидуальное жилищное строительство, то на нем также можно возводить баню.

На участках с подсобным хозяйством, находящихся в частной собственности, тоже допускается возводить баню, однако в данном случае существуют некоторые особенности. Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельные участки двух видов: приусадебные (находятся внутри населенных пунктов) или полевые (находятся за пределами населенных пунктов на сельскохозяйственных землях). На последних строить запрещено законом, в то время как на приусадебных участках разрешено возводить баню.

Как зарегистрировать баню, если она является объектом капитального строительства?

Для начала необходимо провести обмеры бани и составить ее технический план. Выполнить соответствующие работы и подготовить документ сможет кадастровый инженер.

Затем необходимо обратиться в офисы МФЦ с заявлением об осуществлении одновременно кадастрового учета и регистрации прав с приложением к нему подготовленного технического плана, правоустанавливающего документа на земельный участок (если земельный участок не зарегистрирован) и документа об уплате государственной пошлины. В течение 12 рабочих дней ее поставят на кадастровый учет и зарегистрируют право собственности, а также определят ее кадастровую стоимость.

Обращаем внимание, что кадастровый инженер, который готовил документы, имеет право подать в Росреестр заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости. Однако есть случаи, когда кадастровый инженер может подать заявление без доверенности, а когда нет

Аргаяшский отдел Управления Росреестра



РОСРЕЕСТР

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

11.01.2022

Темы «горячих линий» Управления Росреестра и Кадастровой палаты

В 2022 года продолжится практика оказания правовой помощи южноуральцам по вопросам в сфере недвижимости и другим темам, входящим в компетенцию Управления Росреестра по Челябинской области и Кадастровой палаты региона.

Получение таких консультаций от специалистов, осуществляющих государственную регистрацию прав и постановку на кадастровый учет, востребовано у граждан и профессиональных участников рынка недвижимости. Анонсируем темы «горячих линий», которые пройдут для жителей Южного Урала в январе 2022 года:

- 12 января (15.00 - 16.00) по вопросам противодействия коррупции. Телефон 8 (351) 260-55-36;
- 13 января (10.00 – 12.00) по вопросам предоставления государственных услуг Росреестра в электронном виде. Телефон 8 (351) 278-75-00 (доб. 2284, 2299);
- 18 января (10.00 - 12.00) на тему «Лесная амнистия: вопросы реализации». Телефон 8 (351) 728-75-01 (доб. 2266, 2287);
- 19 января (14.00 - 15.00) на тему «О государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве». Телефон 8 (351) 260-58-81;
- 25 января (10.00 - 12.00) на тему: «Вопросы, возникающие при уточнении местоположения границ земельных участков». 8 (351) 728-75-01 (доб. 2266, 2287).

Граждане и юридические лица смогут получить ответы на интересующие их вопросы у специалистов удаленно - в формате телефонного общения.

*Аргаяшский отдел Управления Росреестра и Кадастровой палаты
Челябинской области*



Как выделить доли супругам и детям в совместной собственности?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Часто с появлением детей семьи стремятся улучшить свои жилищные условия, нередко с применением материнского капитала. Однако не все знают, какие тонкости нужно учесть в процессе оформления приобретенной недвижимости. Как выделить доли всем членам семьи в недвижимом имуществе и не нарушить права супругов и детей, рассказывает Росреестр.

Какими правами могут обладать супруги на объекты недвижимости?

Имущество может находиться в личной собственности одного из супругов, а также в совместной и общей долевой собственности. Приобретенное в браке на общие средства имущество регистрируется как совместная собственность в том случае, если не был заключен брачный договор или не было подписано соглашение о разделе имущества.

Оформить совместно нажитую в браке недвижимость можно:

- на одного из супругов. При этом даже если законным владельцем будет зарегистрирован один супруг, оформленная на него недвижимость будет считаться совместной собственностью супругов;
- в общую совместную собственность супругов;
- с выделением долей супругов в соответствии с условиями брачного договора или соглашения о разделе имущества.

Недвижимостью в совместной собственности можно распоряжаться только по обоюдному согласию супругов. Это значит, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению таким имуществом необходимо получать нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Однако, непредставление такого согласия в орган регистрации прав для целей государственной регистрации перехода права на указанное имущество на основании сделки, заключенной одним из супругов, не является основанием для приостановления регистрационных действий (при этом в ЕГРН будут внесены сведения об отсутствии указанного согласия).

Если у супругов зарегистрировано право общей долевой собственности, то отчуждение доли в праве общей долевой собственности также возможно, но только с соблюдением права преимущественной покупки, и в этом случае договор должен быть нотариально удостоверен.

Какие права у детей?

Ребенок может получить долю в результате наследования, а также по сделке о приобретении в общую долевую собственность, в том числе на его имя, соответствующей недвижимости. Например, по договору дарения, купли-продажи приобретателями недвижимости одновременно являются родители и их дети. При этом в некоторых ситуациях выделить доли несовершеннолетним обязывает закон:

- если для покупки квартиры использовали материнский капитал (Федеральный закон № 256-ФЗ от 29.12.2006 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ст.10, п.4);

- если для приобретения нового жилья продается недвижимость, в которой есть доля несовершеннолетнего. Приобретатели обязаны выделить несовершеннолетнему в новом объекте равноценную долю;

- если доля несовершеннолетнего выделяется в случае приватизации государственной квартиры.

Материнский капитал и выделение долей

Если для приобретения жилья, а также для внесения первоначального взноса или погашения ипотечного кредита используется материнский капитал, то супруги подписывают обязательство. Этот документ говорит о том, что после выплаты ипотеки и снятия обременения объект недвижимости будет зарегистрирован на всех членов семьи с выделением детских долей. Это необходимо сделать в течение шести месяцев после возникновения права распоряжения собственностью, иначе сделка может быть признана недействительной.

Обращаем внимание! В рамках «Правил использования материнского капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных Постановлением Правительства от 12.12.2007 г. № 862, обязательство о выделении долей супругу и детям в жилом помещении, приобретенном с использованием средств маткапитала, может быть оформлено только у нотариуса либо у лица, наделенного законом такими полномочиями.

Оригинал обязательства остается в Пенсионном фонде России (ПФР), а копия передается владельцу сертификата (лицу, давшему обязательство). Затем выделение долей закрепляется соглашением, в котором распределяются доли всех участников.

Как зарегистрировать выделение долей?

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Для этого необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением и представить следующие документы:

- паспорта родителей (предъявляются при личном обращении);

- свидетельства о рождении детей;

- правоустанавливающий документ (в частности, сделка, на основании которой имущество поступает в общую долевую собственность родителей и детей, соглашение о выделении долей детям в имуществе, принадлежащем их родителям);

- свидетельство о браке или разводе;

- иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Важно! Если имущество находится в совместной собственности родителей и при выделении детям долей в таком имуществе, доля родителей остается в их совместной собственности, **нотариальное удостоверение соответствующего соглашения не требуется.**

Обращаем внимание! Госпошлина за регистрацию права собственности составляет 2 000 руб. на всех членов семьи.

Подать пакет документов на регистрацию сделки с участием несовершеннолетних можно несколькими способами:

- лично в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) «Мои документы»;

- лично в рамках услуги по выездному обслуживанию;

- дистанционно с помощью единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра. Обязательным условием подачи документов в электронном виде является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи заявителей;

- лично в офисах филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» (по экстерриториальному принципу);

- почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Обращаем внимание! Заявителями являются все участники общей долевой собственности на объект недвижимости. Если государственная регистрация осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки, соответствующее заявление в орган регистрации прав может быть представлено в том числе нотариусом.

Срок государственной регистрации составит 7 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав и 9 рабочих дней с даты приема документов в МФЦ.

Аргаяшский отдел Управления Росреестра



Как действует закон о выявлении ранее возникших прав на объекты недвижимости?

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр дает разъяснения по актуальным вопросам в сфере земли и недвижимости.

С 29 июня 2021 года Федеральный закон от 30 декабря 2020 года № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» наделил органы исполнительной власти и местного самоуправления полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и направлению сведений о них в Росреестр. Эксперты ведомства пояснили, для чего необходимо выявлять такие объекты недвижимости, а также рассказали, как действовать собственникам, чтобы защитить свои права.

Какие объекты недвижимости считаются ранее учтенными?

В настоящее время правила государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость регламентируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ). До него (до 01.01.2017) действовали Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) и Федеральный закон от 24.06.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ). Ранее возникшие права на объекты недвижимости – это права на ранее учтенные объекты недвижимости, которые возникли и правоустанавливающие документы на них оформлены до дня вступления в силу Федерального закона № 122-ФЗ (до 31.01.1998). При этом стоит отметить, что государственная регистрация ранее возникших прав в ЕГРН проводится по желанию собственников недвижимости.

В свою очередь, ранее учтенными объектами недвижимости считаются объекты, в отношении которых осуществлен технический учет или государственный учет, в том числе осуществленный в установленном до дня вступления в силу Федерального закона № 221-ФЗ (до 01.03.2008) порядке, а также объекты, в отношении которых такой учет не осуществлен, но права на них зарегистрированы в ЕГРН и не прекращены и которым присвоены были

условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом № 122-ФЗ.

Что дает новый закон?

Новый закон направлен на установление актуальных и достоверных сведений о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости, а также на защиту их прав и имущественных интересов, в том числе связанных с согласованием границ смежных земельных участков.

Реализация закона позволит исключить из ЕГРН неактуальные сведения о прекративших существование ранее учтенных объектах недвижимости на основании акта осмотра, подготовленного самим органом местного самоуправления. Составление кадастровым инженером акта обследования в указанном случае для снятия объекта с кадастрового учета не потребуется.

Как выявляются объекты недвижимости с ранее возникшими правами?

Если объект недвижимости – земельный участок, то уполномоченные на проведение работ по выявлению правообладателей объектов недвижимости органы вправе дополнительно организовать проведение комплексных кадастровых работ, чтобы установить либо уточнить границы этого земельного участка.

В случае выявления собственников ранее учтенных объектов недвижимости уполномоченные органы готовят проект решения и в течение пяти рабочих дней с момента его подготовки размещает информацию о выявленном правообладателе ранее учтенного объекта недвижимости в официальных источниках в сети Интернет, на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположены ранее учтенные объекты недвижимости, путем опубликования в средствах массовой информации. Также проект решения направляется выявленному лицу заказным письмом или в электронном виде на адрес электронной почты – в случае, если правообладатель указал соответствующие сведения для связи с ним.

Если в течение 45 дней со дня получения проекта решения не поступит возражений со стороны выявленных правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, уполномоченные органы принимают решение о выявлении правообладателя и самостоятельно направляют его в Росреестр с заявлением о внесении в ЕГРН соответствующих сведений.

Дополнительных действий со стороны правообладателей не требуется. При этом владельцы ранее учтенных объектов недвижимости могут самостоятельно зарегистрировать свои права. Для этого необходимо обратиться в офисы Росреестра, Федеральной кадастровой палаты или в МФЦ с заявлением о внесении сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости и (или) государственной регистрации прав, приложив к нему правоустанавливающий документ на объект недвижимости.

Важно! С 1 января 2021 года государственная пошлина за регистрацию ранее возникших прав на объекты недвижимости не уплачивается. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс Российской Федерации, и действуют с 29 декабря 2020 года.

Как узнать, есть ли в ЕГРН сведения об объекте недвижимости?

Проверить наличие сведений об объекте недвижимости в ЕГРН собственники могут самостоятельно. В этом им может помочь портал Росреестра. Самый простой вариант – сделать онлайн-запрос. Для этого достаточно обратиться к электронному сервису «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра.

Чтобы получить более подробные сведения, необходимо заказать выписку с помощью сервиса Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), Единого портала государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru/>) или на сайте Федеральной кадастровой палаты (<https://spv.kadastr.ru/>).

Аргаяшский отдел Управления Росреестра



13.01.2022

Об итогах деятельности челябинского Управления Росреестра

В Управлении Росреестра по Челябинской области подведены итоги работы в 2021 году, намечены планы на 2022 год.

Об итогах деятельности Управления Росреестра по Челябинской области в 2021 году рассказывает руководитель **Ольга Смирных**:

«В ушедшем году Управлением Росреестра была проведена большая и плодотворная работа. Например, завершена работа по внесению в реестр недвижимости границ Челябинской области с соседними регионами, в ряде территорий успешно проведены комплексные кадастровые работы, реализованы новые механизмы по оформлению недвижимости, в том числе направленные на упрощение процедур и электронный формат взаимодействия».

Всего в 2021 году Управлением Росреестра по Челябинской области совершено более 1 миллиона учётно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества. Рынок недвижимости динамично развивается, граждане и юридические лица активно регистрируют свои права. В век цифровизации формат взаимодействия принципиально меняется, и сфера недвижимости – не исключение. Совершенно логично, что все большее количество государственных услуг предоставляется Росреестром в электронном виде.

Поэтому, подводя итоги работы Управления Росреестра по Челябинской области за 2021 году, следует отметить увеличение доли электронной регистрации прав на недвижимое имущество: более 50 % учётно-регистрационных действий по некоторым видам сделок уже осуществляется в электронном виде. Это, например, ипотечные сделки, долевое участие в строительстве и др. Также благодаря реализации программы Росреестра «Ипотека за 1 день» государственная регистрация ипотечных сделок с недвижимостью, в отношении которой документы поступили в электронном виде, действительно происходит за одни сутки.

«Действительно, в Челябинской области действуют сокращенные сроки государственной регистрации, сделать их еще меньше заявитель может, подав документы на оформление недвижимости в электронном виде – посредством портала Росреестра, специальных банковских продуктов, веб-сервисов застройщиков или риелторов. Обратиться в Росреестр можно, не посещая МФЦ, а направив документы прямо из офиса строительной компании, агентства недвижимости или через нотариуса», - комментирует руководитель регионального Росреестра **Ольга Смирных**.

*Аргаяшский отдел Управления
Росреестра по Челябинской области*