Вопрос-ответ.

В 1992 году в администрации я получил свидетельство о праве собственности на земельный участок в садоводческом товариществе, в регистрационную палату никогда не обращался. На участке я также построил небольшой садовый домик. Скажите, необходимо ли перерегистрировать право собственности на земельный участок, а так же как оформить право собственности на садовый домик, т.к. никаких документов я на него не имею. (Н.И.Гостев, г.Чернушка).

На вопрос читателя отвечает начальник Чернушинского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Пермскому краю Римма Зарипова.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (Далее – ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Именно с момента внесения соответствующей записи ЕГРН собственник может осуществлять правомочия владения, пользования, распоряжения недвижимым имуществом.

Внесение записи о праве в ЕГРН позволяет правообладателю недвижимости стать таковым перед всеми третьими лицами, которые могут претендовать на его имущество, что обеспечивает защиту его прав от действий недобросовестных лиц.

Таким образом, для легализации Ваших прав на земельный участок предлагаем Вам обратиться в Управление Росреестра по Пермскому краю с соответствующим заявлением.

Обращаем ваше внимание на то, что права собственности на объекты недвижимости должны быть обязательно внесены в Единый государственный реестр недвижимости, т.к. по новому законодательству (ч. 3 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). После 01.01.2018 г. с государственного кадастрового учета будут сняты объекты, учтенные до 1 марта 2008 года. Снятые с кадастрового учёта земельные участки приобретают статус свободных (неразграниченных) земель, право распоряжения которыми переходит уполномоченному органу местного самоуправления, и восстановление прав в таком случае может вылиться в сложные судебные процессы.

До 1 января 2018 года всем собственникам земельных участков, границы которых отсутствуют, необходимо в установленном законом порядке пройти процедуру межевания и внести ее результаты в государственный реестр. Заняться этим рекомендуем уже сейчас - процесс межевания длительный и может потребовать существенных финансовых затрат.

Дело в том, что после указанной даты земельный участок без границ продать, подарить, передать в аренду или в залог будет невозможно, даже при условии, что владелец имеет свидетельство на право собственности или иной правоустанавливающий документ.

С целью предотвращения неблагоприятных для Вас последствий (отсутствие межевания), предлагаем Вам провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка, а затем направить межевой план в Управление Росреестра по Пермскому краю для внесения соответствующих сведений в государственный реестр недвижимости, при этом указанные действия будут совершены бесплатно.

Речь в данном случае идет не только о земельных участках для ведения садоводства, но и для личного подсобного, дачного хозяйства, а также огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Исключения составляют лишь государственные земли и земли сельскохозяйственного назначения.

При этом обращаем внимание, что в процессе межевания может быть выявлено пересечение или наложение границ с соседними участками, которые нужно будет устранить, возможно, даже и в судебном порядке, а разбирательство по такому делу может затянуться надолго.

С 1 января 2017 изменились правила оформления прав на садовые, дачные дома, а также на иные объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство в соответствии с градостроительным законодательством (например, бани, хозяйственные постройки вспомогательного использования, являющиеся объектами капитального строительства).

Во-первых, кадастровый учет и регистрация прав на указанные объекты осуществляются одновременно на основании одного заявления, которое представляется собственником земельного участка или обладателем иных прав на земельный участок, на котором расположен соответствующий объект недвижимости.

Во-вторых, теперь для кадастрового учета созданного объекта и государственной регистрации прав на него необходим технический план, для изготовления которого собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру и заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ.. Координирование контура объекта недвижимости при подготовке технического плана позволит определить расстояние от объекта до границы земельного участка, что позволит избежать споров между соседями.

Технический план и правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором возведен объект капитального строительства, являются документами, на основании которых будет осуществлен кадастровый учет созданного объекта и проведена регистрация прав на него.

Указанные документы Вы должны будете приложить к заявлению, которое может быть представлено Вами в офисах приема документов в многофункционального центра «Мои документы» (г.Чернушка ул.Коммунистическая, 9) или Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пермскому краю (г.Чернушка, ул.Мира, 40 – 62).

Подать заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав можно также в электронном виде через Интернет, в разделе «Государственные услуги и сервисы» официального портала Росреестра www.rosreestr.ru. Обращаем внимание, для подачи заявлений необходимо электронно-цифровая подпись, сертификаты которой можно получить в удостоверяющем центре ФГБУ «ФКП Росреестра» на официальном ресурсе: <http://uc.kadastr.ru> либо в офисах Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пермскому краю. Стоимость ЭЦП составляет 700 рублей, срок действия – 15 месяцев.

За государственную регистрацию права собственности на земельные участки с разрешенным использованием для садоводства, а также на объекты недвижимости, возведенные на садовых, дачных земельных участках, взимается государственная пошлина в размере 350 рублей.

Обращаем Ваше внимание на то, что при подаче документов на государственную регистрацию прав в электронном виде, Вы получаете льготу по уплате государственной пошлины в размере – 30%, в связи с чем за государственную регистрацию права собственности на садовый домик или земельный участок для садоводства Вы заплатите 245 рублей, вместо 350 рублей.

В случае невозможности самостоятельного обращения за кадастровым учетом и государственной регистрацией прав может быть оформлена доверенность, в том числе на имя кадастрового инженера, изготовившего технический план, уполномочивающая на представление интересов в органе регистрации прав. Указанная доверенность подлежит обязательному нотариальному удостоверению и представлению в орган регистрации прав вместе с заявлением и иными документами.