

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ ГРАЖДАН

В Управление Росреестра по Волгоградской области ежедневно поступают обращения граждан с вопросами по различным темам. Наиболее часто встречающиеся в обращениях вопросы касаются государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, предоставление сведений из ЕГРН, государственного земельного надзора, несостоятельности (банкротство) и финансового оздоровления юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, а также деятельности арбитражных управляющих. Кратко расскажем о содержании поступивших обращений и ответах специалистов Управления.

Обзор обращений граждан и ответов на них, данных специалистами Управления Росреестра по Волгоградской области.

Вопрос: Подскажите, могу ли проверить готовность документов для оформления прав и сделок с недвижимостью в режиме онлайн?

Ответ: У заявителя есть такая возможность. Проверку статуса своего заявления можно осуществить через электронный сервис «Личный кабинет» официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>), если гражданин имеет регистрацию на Портале Госуслуг, так как потребуется авторизация пользователя через этот сервис.

Для отслеживания статуса заявки в «Личном кабинете» необходимо перейти в раздел «Электронные услуги и сервисы» и выбрать сервис «Проверка исполнения запроса (заявления)». Затем ввести номер заявки в первую ячейку, данный номер вы найдете на документе, полученном при оформлении запроса.

После поиска сервис предоставит информацию обо всех этапах прохождения заявки. Статус заявки может следующим:

«Заявление не принято» — в этом случае необходимо уточнить причины отказа у специалиста,

«В работе» — регистрация будет проведена в установленные законом сроки и «Документы готовы».

Вопрос: Какие основания регистрации права оперативного управления имуществом?

Ответ: Основанием для регистрации права оперативного управления на недвижимое имущество является решение собственника, оформленное в виде акта о закреплении имущества за учреждением или казенным предприятием, а также, если имущество приобретается учреждением по договору или иному основанию, то договор, заключенный в соответствии с действующим законодательством либо иной документ, свидетельствующий о приобретении имущества.

Вопрос: Могу ли получить копии документа о наложении запрета.

Ответ: В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» правообладателю (его законному представителю) по его заявлению выдаются копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах.

Акты о наложении запрета не относятся к категории договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Копии таких документов предоставляются только нотариусам, судам, правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями.

Вопрос: Могу ли я как собственник квартиры запретить проводить сделки без моего участия.

Ответ: Да, вы как собственник имеете такое право. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при представлении лицом, указанным в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости (его законным представителем) заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия в ЕГРН в срок не более 5 рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись о заявлении о невозможности регистрации. С данным заявлением вам необходимо обратиться в МФЦ.

Вопрос: Объясните порядок отказа от права общей долевой собственности на земельный участок.

Ответ: В случае отказа собственником от права собственности на земельный участок или земельную долю государственная регистрация прекращения соответствующего права осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли, к которому прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление этих документов не требуется, если право собственности на

эти земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в ЕГРН.

При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены эти земельный участок или земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права.

Орган регистрации прав в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю направляет уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такие земельный участок или земельную долю.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, в том числе прекращения права, осуществляются в течение 7 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов и 9 рабочих дней с даты приема документов в МФЦ.

Вопрос: Разъясните как оформить паи, принадлежащие бабушке.

Ответ: Особенности продажи земельной доли установлены Федеральным законом от 24.07.2020 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Гражданским кодексом Российской Федерации.

Если участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения больше пяти, к сделке применяются следующие ограничения: участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать земельную долю только другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим данный земельный участок. При этом извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

При количестве участников общей долевой собственности пяти или меньше к сделке применяются общие правила продажи доли в праве общей долевой собственности, и она может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом земельной доли о ее продаже остальных участников долевой собственности либо раньше этого срока, если все остальные собственники долей в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки.

Стороны сделки могут представить в орган регистрации заявление о государственной регистрации перехода права от правообладателя земельной доли, заявление о государственной регистрации права от покупателя либо одаряемого с приложением договора купли-продажи, либо договора дарения.

Вопрос: Объясните, что такое «ранее возникшее право» и нужно ли регистрировать ранее возникшее право на объект недвижимости?

Ответ: Ранее возникшим считается право, которое возникло до 31.01.1998, то есть до даты вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Право собственности, возникшее до указанной даты, считается юридически действительным и при отсутствии его государственной регистрации в ЕГРН, т.е. в обязательном порядке регистрировать его не нужно. Вы можете зарегистрировать его по своему желанию, например, если вам нужно подтвердить ваше право на объект недвижимости в настоящее время. При отсутствии регистрации вы не сможете предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую ваше право, так как сведения о вашем праве в ЕГРН отсутствуют.

До 2021 года госпошлина за регистрацию «ранее возникшего права» не уплачивалась в случае, если такое право регистрируют одновременно с регистрацией перехода права, например, по сделке купли-продажи, дарения.

Сейчас можно зарегистрировать «ранее возникшее право», например, на основании договора приватизации, свидетельства о праве собственности на землю, договора купли-продажи, удостоверенного нотариусом и иных документов, оформленных до 31.01.1998, бесплатно. Указанные изменения в Налоговый кодекс РФ вступили в силу с 01.01.2021.

Вопрос: Пожалуйста, разъясните какие обстоятельства смягчают наказание при привлечении к административной ответственности.

Ответ: В соответствии со статьей 4.2 КоАП РФ к числу обстоятельств, смягчающих наказание, относятся:

- 1) раскаяние лица, совершившего административное правонарушение (далее - правонарушитель);
- 2) добровольное прекращение противоправного поведения правонарушителем;
- 3) добровольное сообщение правонарушителем в орган, уполномоченный осуществлять производство по делу об административном правонарушении, о совершенном административном правонарушении;
- 4) оказание правонарушителем содействия органу, уполномоченному осуществлять производство по делу об административном правонарушении, в установлении обстоятельств, подлежащих установлению по делу об административном правонарушении;
- 5) предотвращение правонарушителем вредных последствий административного правонарушения;
- 6) добровольное возмещение правонарушителем причиненного ущерба или добровольное устранение причиненного вреда;
- 7) добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении правонарушителем предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор) и муниципальный контроль;

8) совершение административного правонарушения в состоянии сильного душевного волнения (аффекта), при стечении тяжелых личных или семейных обстоятельств;

9) совершение административного правонарушения несовершеннолетним;

10) совершение административного правонарушения беременной женщиной или женщиной, имеющей малолетнего ребенка.

Вопрос: Сообщаю о самовольном занятии соседом земельного участка для размещения зеленых насаждений, а также о нарушении ст. 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Федеральный закон № 257-ФЗ).

Ответ: Порядок высадки зеленых насаждений определен Правилами благоустройства и санитарного содержания территории городского поселения, контроль за соблюдением которых осуществляет администрация городского поселения. За нарушение этих правил предусмотрена административная ответственность в соответствии со ст. 8.7 КоАП РФ.

Управление не уполномочено на проведение контрольно-надзорных мероприятий, возбуждение дела об административном правонарушении и привлечение к административной ответственности по данной статье. Кроме того, в Перечне нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному земельному надзору (приказ Росреестра от 07.06.2019 № П/0225), отсутствует ст. 26 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ. Иными словами, Управление не уполномочено оценивать содержащиеся в этой статье требования при проведении мероприятий по государственному земельному надзору.

В соответствии с Федеральным законом № 257-ФЗ осуществление муниципального контроля за обеспечением сохранности автомобильных дорог местного значения относится к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений.

Вопрос: Я являюсь конкурсным управляющим. Как снять запреты с объекта недвижимости, в связи с тем, что должник признан банкротом.

Ответ: Вам как конкурсному управляющему необходимо обратиться с заявлением с приложением надлежаще заверенной копии решения суда о признании должника несостоятельным (банкротом) в МФЦ.

Вопрос: Разъясните порядок оформления земли под помещением в МКД.

Ответ: Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами, принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос: Применяются ли нормы ч. 1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части распределения долей между членами семьи по обязательству после снятия обременения с объекта путем отчуждения долей.

Ответ: Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если брачным договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Положения ч. 1 ст. 42 Закона в данном не применимы, так как необходимо произвести перераспределение долей между членами вашей семьи, а не произвести отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Соответственно для государственной регистрации прав следует предоставить нотариально удостоверенное соглашение об определении размеров долей в праве общей собственности родителей и детей на жилое помещение.

Вопрос: Необходимо ли согласие супруга при проведении государственной регистрации прав на недвижимость.

Ответ: В соответствии с Семейным Кодексом РФ для заключения сделки необходимо нотариально удостоверенное согласие другого супруга, в противном случае сделка недействительна.

Вопрос: Прошу предоставить адвоката и оказать бесплатную юридическую помощь в суде.

Ответ: В силу ст. 2 Федерального закона от 31.05.2002 № 63-ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» сотрудники Управления, являющиеся государственными гражданскими служащими, не вправе оказывать адвокатские услуги. Отношения, возникающие в связи с оказанием бесплатной юридической помощи гражданам Российской Федерации в рамках государственной системы бесплатной юридической помощи, регулируются Федеральным законом от 21.11.2011 № 324-ФЗ «О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации».

Состав участников государственной системы бесплатной юридической помощи на территории Волгоградской области определен законом Волгоградской области от 27.11.2012 № 164-ФЗ «О бесплатной юридической помощи на территории Волгоградской области».

В целях обеспечения функционирования государственной системы бесплатной юридической помощи на территории Волгоградской области создано государственное казенное учреждение Волгоградской области «Государственное юридическое бюро Волгоградской области».

С порядком оказания бесплатной юридической помощи можно ознакомиться на официальном портале Бюро по адресу: urburo.volganet.ru.

Кроме того, список адвокатов, участвующих в деятельности государственной системы бесплатной юридической помощи на территории Волгоградской области размещен на странице комитета по обеспечению деятельности мировых судей Волгоградской области в составе портала Губернатора и Администрации Волгоградской области в информационно-коммуникационной сети Интернет.

Вопрос: «Какие документы необходимо подать в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для оспаривания результатов кадастровой стоимости?»

Ответ: Заявление; выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости; документы, подтверждающие недостоверность сведений, в случае, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений; отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

Вопрос: Каким образом возможно отсрочить уплату административного штрафа?

Ответ: Отсрочка осуществляется по заявлению заявителя, после чего выносится определение об отсрочке или рассрочке платежа.

Вопрос: «Какой срок рассмотрения заявления об оспаривании кадастровой стоимости?» **Ответ:** 7 дней;

Вопрос: «Какова периодичность проведения государственной кадастровой оценки?»

один раз в три года;

Вопрос: Каков порядок подачи и рассмотрения обращений граждан в Управлении?

Ответ: Воспользоваться интернет сервисом Росреестра, путем заполнения специальной формы «Обращения граждан online» на официальном сайте Росреестра;

путем направления письменного обращения по почтовому адресу Управления, Волгоград, ул. Калинина д.4,

в письменном виде по факсу;

через Единый портал государственных и муниципальных услуг

через Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра;

при личной передаче письменного обращения в Управление в почтовый бокс;

Вопрос:Как можно получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости?»

Ответ:Для получения указанных сведений о кадастровой стоимости можно обратиться в любой офис Многофункционального центра, независимо от места нахождения объекта недвижимости или направить почтовый запрос в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области. Сведения из ЕГРН также могут быть запрошены в электронном виде на официальном сайте Росреестра - www.rosreestr.gov.ru;

Вопрос:Кто имеет право заверять доверенность кроме нотариуса?

Ответ: К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

- 1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии - старшим или дежурным врачом;
- 2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;
- 3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;
- 4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, которые удостоверены администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Вопрос:На основании какого документа-основания можно зарегистрировать право собственности на бесхозный объект?

Ответ: В соответствии с п. 2 ст. 290 Гражданского процессуального кодекса РФ заявление о признании права собственности на бесхозную недвижимость вещь подается в суд по месту ее нахождения органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом. Вступившее в

законную силу решение суда будет являться документом – основанием для государственной регистрации права собственности на бесхозяйный объект.

Вопрос: Каков порядок проведения обследования земельного участка?

Ответ: Обследование проводится на основании утвержденного задания в соответствии с утвержденными правилами. В процессе обследования анализируется вся имеющаяся в отделе информация, направляются необходимые запросы в другие органы

Вопрос: Обязан ли правообладатель земельного участка присутствовать при проведении обследования?

Ответ: Проведение административного обследования осуществляется без взаимодействия с правообладателями объектов недвижимости

Вопрос: Какой срок погашения регистрационной записи об ипотеке?

Ответ: 3 рабочих дня с даты поступления документов в Управление Росреестра по Волгоградской области.

Вопрос: Порядок представления документов для внесения в ЕГРН сведений о публичных сервитутах. Можно ли представить такие документы **через МФЦ**?

Ответ: Внесение сведений в ЕГРН о публичном сервитуте осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия и регулируется статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 15.1, 16, 19, 21 указанной статьи. Представление документов в целях установления публичного сервитута через многофункциональные центры оказания государственных (муниципальных) услуг не предусмотрено.

Вопрос: Как зарегистрировать право собственности на земельный участок под жилым домом по упрощенной схеме регистрации?

Ответ: На основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, выдаваемой органом местного самоуправления по адресу нахождения объекта.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@vogu.ru