

Пресс-релиз

Ответы на актуальные вопросы, которые были заданы на Всероссийском дне приема граждан

1. Как снять с кадастрового учета земельный участок?

Для снятия с учета участка законодательством предусмотрены следующие основания:

- раздел на несколько отдельных, существующего участка;
- объединение участков, имеющих общие границы, в один;
- подано заявление о снятии с учета земельного участка с временным статусом;
- в отношении участка, поставленного на кадастровый учет до 1 марта 2008 года, не произведена государственная регистрация прав.

Рассмотрим подробнее последний случай.

Земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 года в установленном порядке, снимаются с государственного кадастрового учета в случае отсутствия в реестре прав сведений об их правообладателях.

Порядок действий Кадастровой палаты в отношении таких земельных участков установлен пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН в зависимости от наличия в кадастре недвижимости сведений об исходных земельных участках или расположенных на них объектах недвижимости и наличия в реестре прав сведений об их правообладателях, обеспечивающих возможность направления правообладателю уведомления по почтовому адресу или адресу электронной почты. В случае наличия указанной возможности кадастровая палата направляет правообладателю уведомление. Если в течении 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении земельных участков, такие земельные участки будут сняты с учета.

Так в 2017 года Кадастровой палатой по Республике Башкортостан была проведена большая работа, в результате которой с учета были сняты более 153 тысяч земельных участков, которые так и не нашли своих хозяев.

Снятые с кадастрового учета земельные участки приобретают статус свободных (неразграниченных) земель, право распоряжения которыми переходит уполномоченному органу местного самоуправления. Стоит отметить, что восстановление прав в таком случае может повлечь за собой сложные судебные процессы.

В тоже время по данным кадастра недвижимости остался еще большой пласт земельных участков, подпадающих под критерии пункта 181 Порядка ведения ЕГРН.

В связи с этим Кадастровая палата по Республике Башкортостан рекомендует жителям региона убедиться в наличии в реестре прав сведений о правообладателе земельного участка, поставленного на кадастровый учет до 1 марта 2008 года. Для этого необходимо на сайте Росреестра в сервисе «Справочная информация об

объектах недвижимости в режиме online” проверить сведения об интересующем земельном участке и убедиться, что в полученных результатах запроса в разделе «Права и обременения» имеется запись о регистрации права. Это означает, что данный участок не будет снят с учета. С запросом о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости можно также обратиться в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг «Мои документы».

В тоже время в Кадастровую палату по Республике Башкортостан поступают обращения граждан и юридических лиц о снятии с кадастрового учета земельных участков в связи с выявлением двойного учета. При соблюдении условий пункта 181 порядка ведения ЕГРН кадастровая палата в адрес администраций местного самоуправления направляет запросы о предоставлении уведомления о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов в отношении земельных участков, указанных в обращениях.

В случае поступления от администраций вышеназванных уведомлений либо не поступлении в адрес Кадастровой палаты запрашиваемого уведомления в течении 3 месяцев со дня направления запроса такой участок снимается с учета.

За 2 года в адрес Кадастровой палаты по Республике Башкортостан поступило 295 обращений, и столько же запросов Кадастровая палата направила в адрес администраций. В итоге было снято с учета 426 земельных участков.

Кадастровая палата по Республике Башкортостан рекомендует при выявлении двойного учета земельных участков и соблюдении условий пункта 181 Порядка ведения ЕГРН направить в наш адрес обращение в свободной форме с просьбой снять участка. Адрес для направления: 450071, г.Уфа, ул.50 лет СССР, д.30/5. Электронный адрес: filial@02.kadastr.ru.

2. Как оформить два дома на небольшом земельном участке

В Кадастровую палату по Республике Башкортостан нередко обращаются граждане, интересующиеся, можно ли на земельном участке, который невозможно разделить в виду небольшой площади, построить два дома и оформить на каждый право собственности.

Случаи, когда на одном небольшом земельном участке построены два дома, встречаются довольно часто. Например, в одном доме живут родители, в другом – молодая семья.

Действующим законодательством не предусмотрено прямого запрета на возведение второго индивидуального жилого дома на одном земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Поэтому в случае, если земельный участок, находящийся в долевой собственности двух лиц, не может быть реально разделен, правообладатели могут заключить в письменной форме соглашение о порядке пользования земельным участком, согласно которому стороны соглашения договариваются о возведении каждым из них своего индивидуального жилого дома на свои собственные средства.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

Кроме того, важно, чтобы при строительстве индивидуальных жилых домов были соблюдены градостроительные нормы и правила, в том числе минимальные отступы от границ соседнего участка, максимальная высота строения и т.д. В противном случае такая постройка может попасть под категорию самовольной, а также привести к спорам с соседями при этом до начала строительства указанных индивидуальных жилых домов правообладателям земельного участка следует получить в полномочном органе разрешение на строительство таких объектов недвижимости.

3. Зачем нужна выписка из ЕГРН?

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках будет полезна в случае совершения сделки с объектом недвижимости. Если заказать выписку из ЕГРН онлайн, то вы сможете оперативно узнать, кто собственник квартиры или земельного участка, нет ли в отношении объекта недвижимости судебных споров, арестов и т.п. Кроме того, выписка из ЕГРН может понадобиться по требованию банка, выдающего кредит под залог недвижимого имущества.

Выписка из ЕГРН о переходе прав требуется практически в любых случаях, когда имеются сомнения в отношении предмета сделки. Стоит насторожиться, если переходы прав были частыми без имеющихся на то оснований. Однако, стоит учесть, что право собственности не всегда бывает зарегистрировано, в таких случаях запись о правах в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет отсутствовать. Получить информацию о правах, зарегистрированных до 1998 года, можно в районных отделениях Бюро технической инвентаризации или Администрациях районов, поселений и др.

Наиболее распространенные причины, для чего может потребоваться выписка:

- проверить объект недвижимости перед покупкой
- узнать, кто собственник объекта
- узнать, кто сосед
- убедиться, что вы являетесь собственником
- восстановить потерянные документы
- предоставить налоговой службе
- оформить ипотечный кредит
- оформить право собственности
- оформить наследство
- провести межевание
- уточнить земельные границы
- проверить, кто арендодатель
- проверить, исправлена ли техническая ошибка в Росреестре
- подготовить документы для общего собрания собственников жилья
- снять обременение
- предоставить судебным приставам
- предоставить суду.

4. Подтверждение факта разрушения и снятие с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства

Жители нашей республики сталкиваются с ситуацией, когда дом уже не существует (снесен, сгорел и т.п.), но на него все ещё приходит налог.

Необходимо вовремя прекращать право собственности на такие дома, чтобы не платить лишних денег. Иначе сведения будут храниться в Едином реестре недвижимости, и регулярно направляться в Федеральную налоговую службу для начисления ежегодного налога.

В соответствии Федерального закона от 13.07.2015 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости», необходимо учесть, что с заявлением о снятии объекта недвижимости с кадастрового учета может обратиться только собственник объекта, либо его представитель по доверенности. *Недостаточно просто написать заявление о снятии с кадастрового учёта уже несуществующего дома, собственникам придется подтвердить факт разрушения или уничтожения объекта недвижимости.* Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит акт обследования, подтверждающий прекращение существования дома.

С актом обследования и заявлением на одновременное снятие с кадастрового учета и прекращение права собственности можно обратиться в любой действующий Многофункциональный центр.

Если собственник хочет подать документы дистанционно, то он может сделать это через Личный кабинет правообладателя на официальном [сайте Росреестра](http://rosreestr.ru) (rosreestr.ru).

Если объект, который необходимо снять, находится в другом регионе, у нас функционирует окно приема обращений по экстерриториальному принципу в административном здании Кадастровой палаты по Республике Башкортостан, расположенное в городе Уфа по адресу: *ул. 50 лет СССР, 30/5, зал № 1, окно № 20.*