

ВОПРОС-ОТВЕТ

Вопрос: "Каким образом с помощью сети Интернет можно узнать границы своего земельного участка?"

Сейчас довольно просто получить сведения об объекте недвижимости любому человеку. Для этого достаточно воспользоваться общедоступным Интернет-ресурсом - публичной кадастровой картой. Необходимо внести адресные данные интересуемого объекта, и тогда на Ваш запрос программа выдаст необходимые сведения, касающиеся объекта недвижимости. Сведения об объекте недвижимости посетитель ресурса получит мгновенно и бесплатно.

Вопрос: "Куда обращаться, если часть моего участка "захвачена" соседями?"

Согласно Земельному Кодексу РФ пользоваться и распоряжаться земельным участком по своему усмотрению могут только его собственники. Контролируют выполнение этого правила различные госорганы, в том числе Управление Росреестра. Захват земельного участка очень распространенное правонарушение, причем, иногда собственники не знают об этом факте, но бывает и намеренно возводят ограждения, чтобы "захватить" территорию. Захват - это самоуправное завладение участка земли любым лицом - физическим или юридическим, которое приносит урон экономике, вред землепользователям, собственникам, владельцам. Самовольное использование "ничейной" земли - это тоже захват. Настоящий владелец вправе предъявить любые требования к "захватчику".

Конечно, при незаконном использовании земли соседом, желательно попытаться решить спор мирным путем. Если этого не удалось достичь, обращайтесь в орган местного самоуправления или к государственным земинспекторам Управления Росреестра по Пензенской области.

Вопрос: "Какова ответственность за самовольный захват земли?"

Решение о назначении штрафа принимают уполномоченные сотрудники Росреестра. Основное наказание за захват - административная ответственность. Правонарушителю начисляется штраф. Минимальная сумма штрафа - 5000-10000 рублей для физических лиц и до 200000 рублей - для юридических лиц.

Вместе с тем вопросы, связанные с незаконным захватом земли, также рассматриваются в суде.

Наказания за незаконное нарушение прав собственности на участок и его захват - серьезные. Поэтому, если нужна земля, лучше узнать, как оформить собственность по закону, чтобы не иметь проблем и не нести убытки.

Вопрос: "Что такое "ранее учтенный" земельный участок и почему стоит зарегистрировать на него права в Росреестре?"

Ранее учтенными объектами недвижимого имущества, в том числе земельные участки, считаются такие объекты, технические учет и государственный учет которых, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признаны юридически действительными. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не

осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в установленном порядке, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

Если участок не проходил процедуру межевания, то в Едином государственном реестре недвижимости данный земельный участок будет учтен без границ, с декларированной (не точной) площадью. Для внесения сведений о границах необходимо провести кадастровые работы и представить в орган регистрации прав межевой план.

Процедура это нужная: если неизвестны точные границы участка, то рано или поздно с этим возникнут проблемы. В судах большое количество дел по спорам о границах участков. Встречаются и случаи мошенничества, когда продают чужие земельные участки, пользуясь отсутствием сведений об их точном местоположении.

Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Внесение в кадастр сведений о границах является гарантией прав собственников и сводит к минимуму возникновение земельных споров.

Вопрос: Нужна справка формы 40 для государственной регистрации перехода права по сделке?

- Отсутствие справки - не причина для приостановки регистрации, но договор должен содержать информацию о лицах, сохраняющих право пользования. ("Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением" - п. 1 ст. 558 ГК РФ.) Управление не требует справку 40 для регистрации, но справку для сделки все равно нужно брать, чтобы подстраховаться, убедиться, что нет лиц, имеющих право проживания, осужденных, несовершеннолетних, оставшихся без попечения и т. п.

Если в квартире есть лица, сохраняющие право пользования в силу закона, то такие лица нужно указывать в договоре. Если таких лиц нет, достаточно формулировки, что таких лиц не имеется.

- Должна ли в выписке отражаться информация о несовершеннолетних пользователях помещением и находящихся под опекой?

- Информация органов опеки должна храниться в Управлении и ею регистраторы должны руководствоваться. Обмен информацией с органами опеки происходит в рамках межведомственного документооборота. И она включается в реестр дополнительных сведений и при наличии появляется в расширенной выписке из ЕГРН. Если такие лица существуют, но в выписке о них ничего не сказано, это значит, что сведения по ним не были официально переданы из опеки в Росреестр.

Обычно продавцы знают, кто имеет право пользования помещением, и если не говорят покупателям, то это неправильно и потом приведет к приостановке или к более серьезным проблемам.

Вопрос: Нужно ли предоставлять согласие супруга на продажу недвижимости?

-До 1 января 2017 года, до вступления федерального закона №217-ФЗ при отсутствии нотариального согласия супруга на сделку по отчуждению совместно нажитого имущества регистрация приостанавливалась. Сейчас такого согласия для регистрации не требуется. Но в ЕГРН вносится соответствующая запись о том, что сделка совершена без согласия третьего лица. Эта запись говорит о том, что сделка может быть оспорена. Покупатель, который собирается приобретать такой объект недвижимости, рискует. Чтобы не возникало таких ситуаций, желательно предоставлять согласия супругов на сделки по отчуждению недвижимости.

-Если согласие было подписано, но на регистрацию не представлено....

-Тогда можно исключить запись об отсутствии согласия. Покупатель обращается в МФЦ с заявлением о внесении изменений в ЕГРН, при этом уплачивается госпошлина.

Вопрос: Содержится ли в Росреестре информация о лицах, отказавшихся от приватизации жилья? Ведь за ними сохраняется право пользования помещением, даже если они в нем не прописаны.

-Законом не предусмотрено внесение таких сведений в ЕГРН. Хотя, действительно, право проживания у лиц, отказавшихся участвовать в приватизации, сохраняется.

Вопрос: В каком случае происходит отказ в приеме документов на регистрацию?

-Единственный случай - когда невозможно установить личность. Конкретная ситуация: есть сад с домом, право зарегистрировано в БТИ в 1998 году, первый договор о продаже 1999 года - нотариальный. В нотариальном договоре прописано, что право не зарегистрировано. Далее продажи следуют в 2001, 2006 и 2013 годах, удостоверенная у того же нотариуса. Сейчас собственник решил продать этот дом, обратился в МФЦ, но ему отказали в приеме документов - нужно регистрировать всю цепочку сделок, с ранее возникшими правами, либо признавать право в судебном порядке.

Вопрос: Правда ли, что сейчас можно публиковать уведомления о продаже доли, комнаты на сайте Росреестра для реализации преимущественного права покупки собственников?

-Да, если число собственников 20 и более. Этот сервис для уведомления на сайте более подходит для продавцов доли в паркингах.

Вопрос: Собственник может наложить запрет о невозможности сделок без личного участия собственника. Значит ли это, что продать недвижимость мошенники не смогут?

-Действительно, правообладатель может подать соответствующее заявление в МФЦ, причем без уплаты госпошлины. Сделать это он может только сам, без доверия другому лицу. В ЕГРН на основании заявления будет внесена запись о невозможности проведения сделки без участия собственника. И если на сделку придет представитель продавца с доверенностью, то ему будет отказано. Но надо понимать, что эта запись может не защитить, если мошенники подделают документы собственника и регистраторы этого не обнаружат. Невозможность сделок без личного участия собственника не действует при оформлении наследства на объект. Кроме того, если объект принадлежит юридическому лицу, которое также сможет заявить о невозможности сделки без личного участия, отмена записи происходит при ликвидации предприятия.