



Журналистам разъяснили содержание упрощённого порядка регистрации недвижимости

В рамках мероприятий, посвященных 15-летию Росреестра и месяцу регистрации прав в тюменском управлении состоялась встреча с журналистами, в ходе которой рассмотрены 15 актуальных вопросов, связанных с государственной регистрацией недвижимости. В том числе, разъяснено, как и в каких случаях тюменцы могут

воспользоваться упрощенным порядком регистрации.

Ответил на вопросы заместитель руководителя Управления Росреестра в Тюменской области Игорь Ткаченко.

Об упрощенном порядке регистрации

В чем заключается принципиальное содержание упрощенного порядка кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость – минимум документов, действий и затрат времени заявителей. Почему упрощённые процедуры стали возможны – потому что, если органы власти, местного самоуправления или определенные законом профессиональные участники сферы недвижимости, такие как кадастровые инженеры, уже приняли решения, составили документы – именно для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, его правообладателе - этого достаточно и нет необходимости проходить какие-либо дополнительные процедуры.

Кроме того, упрощаются и процедуры, например, в сфере строительства, в частности определен перечень объектов, которые не требуют получения разрешения на строительство и т.д.

Упрощенный порядок четко отделяет, распределяет границы, зоны компетенции. Например, согласно закону при государственной регистрации недвижимости работником Росреестра не осуществляется проверка законности выдачи разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, в том числе проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, а также соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду

разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю.

Таким образом, для регистрации прав и кадастрового учета не требуется вся та документация, которая анализируется при принятии органами и власти местного самоуправления решений по вопросам строительства. Теперь, в таких случаях, для регистрации нужны только сведения, которые есть у правообладателя, а также общие сведения что это за объект, каковы его основные характеристики, когда оно создано и пр.

Условно, предусмотренный законом упрощенный порядок можно разделить на два варианта: первый связан с созданием объектов, к нему относится в том числе «дачная» и «гаражная амнистии». Второй вариант связан с земельными участками и с объектами, имеющими специфику размещения. Вот кратко, что из себя представляет упрощенный порядок и его яркие примеры.

О «дачной амнистии» и «дачной амнистии 2.0»

«Дачная амнистия» реализуется с 2006 года. Не смотря на название, она распространяется не только и не столько на дачи или объекты, которые где-то за городом. «Дачная амнистия» распространяется на жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и личного подсобного хозяйства (ЛПХ), а также на землях, предназначенных для садоводства и дачного хозяйства. Следующую группу составляют объекты, которые именуется как хозяйственные постройки (капитальные индивидуальные гаражи, бани, сараи и т.д.).

Для того, чтобы поставить на кадастровый учет и зарегистрировать права на такие объекты необходимо только заполнить декларацию об объекте и предоставить технический план, который подготавливается кадастровым инженером. То есть никакой дополнительной разрешительной и иной документации или дополнительных действий именно для обращения за регистрацией не требуется.

Со временем сформировалась определенная группа объектов, которая не попадает под условия «дачной амнистии» – это объекты, которые были построены до мая 1998 года, до принятия закона о государственной регистрации недвижимости и заявителем права на них оформлены. По действовавшему законодательству порядок для них существовал и можно было признать права в судебном порядке.

В результате были выработаны решения и принят закон о расширении действия «дачной амнистии» с включением тех ситуации, когда подтвердить какими-то документами права на дом или землю человек не может в силу разных обстоятельств.

Данный закон получил наименование «Дачная амнистия 2.0» и предусматривает следующий механизм. Человеку достаточно представить документы, которые подтверждают факт использования дома до 1998 года. Это могут быть различные договоры на поставку тепловой или электрической энергии и пр. Главное, чтобы из них было видно, что до 1998 года дом был и конкретное лицо было его обладателем. В последующем необходимо обратиться в органы местного самоуправления (ОМС) и дальнейшие действия осуществляют уже они.

Важно, что в «Дачной амнистии 2.0» в полном объеме реализован механизм исключения необходимости для заявителя самостоятельного обращения в орган регистрации. А именно, после обращения заявителя с заявлением о формировании, предоставлении земельного участка под домом, органы местного самоуправления выезжают на место, фиксируют, принимают решение о формировании земельного участка, и в последующем направляют документы в Росреестр, при этом госпошлина с заявителя не взимается. И, конечно, по такой группе объектов теперь нет необходимости обращаться в суд.

О «гаражной амнистии»

В свою очередь, закон о «гаражной амнистии» позволяет в упрощенном порядке оформить свои права на гаражи, которые были построены до 2004 года. В частности, для того, чтобы оформить гараж в собственность необходимо подтверждение факта пользования им любыми документами, которые так же как и в «дачной амнистии» даже косвенно подтверждают факт владения, использования гаражом – договоры на поставку тепловой, электрической энергии и т.д., уплата взносов именно этим лицом до указанной даты, акты предоставления земли какому-то предприятию и пр.

С данными документами гражданин обращается в орган местного самоуправления либо уполномоченный орган государственной власти по месту нахождения объекта и дальше уже, в зависимости от конкретной ситуации, ими будет проводиться соответствующая работа – формироваться земельный участок, осуществляться кадастровый учет и (или) оформление прав на землю, затем оформляться право собственности лица на гараж.

Здесь также от гражданина не требуется самостоятельного обращения в органы регистрации прав, действия производятся на основании заявлений от уполномоченных органов и их решений. Напомним, при обращении органов власти, граждане освобождены от уплаты государственной пошлины.

В рамках встречи рассмотрены также вопросы, связанные со способами защиты прав на недвижимость, выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и др. Об этом в следующих материалах.

Актуальные материалы и ответы на часто встречающиеся вопросы размещаются на официальных страницах Управления в социальных сетях:

- https://vk.com/public193162844?w=wall-193162844_977
- <https://ok.ru/group/56563605176454/topic/155316352951686>
- https://t.me/rosreestr_72

А также в региональной вкладке Управления на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/>

Подписывайтесь. Будьте в курсе новостей в сфере земли и недвижимости.

Пресс-служба Управления Росреестра по Тюменской области