



С 18 сентября 2020 года сокращен срок присвоения адресов объектам недвижимости.

Правительство РФ опубликовало Постановление Правительства РФ от 04.09.2020 № 1355 с поправками к Правилам присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221.

Среди новшеств отметим сокращение времени на присвоение адреса, теперь эта процедура займет не более 10 рабочих дней со дня поступления заявления. Ранее срок составлял максимум 18 рабочих дней. Сохранится положение о том, что при подаче документов на присвоение адреса через МФЦ срок исчисляется со дня их передачи в уполномоченный орган.

Согласно поправкам, объектом адресации являются:

здание (строение, за исключением некапитального строения), в том числе строительство которого не завершено;

сооружение (за исключением некапитального сооружения и линейного объекта), в том числе строительство которого не завершено;

земельный участок (за исключением земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и не предназначенного для размещения на них объектов капитального строительства);

помещение, являющееся частью объекта капитального строительства;

машино-место (за исключением машино-места, являющегося частью некапитального здания или сооружения).

Аннулирование адреса объекта адресации осуществляется в случаях:

прекращения существования объекта адресации и (или) снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости, являющегося объектом адресации;

исключения из Единого государственного реестра недвижимости указанных в части 7 статьи 72 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" сведений об объекте недвижимости, являющемся объектом адресации;

присвоения объекту адресации нового адреса.

Аннулирование адреса объекта адресации в случае прекращения существования объекта адресации осуществляется после снятия объекта недвижимости, являющегося этим объектом адресации, с государственного кадастрового учета.

Поправки вступили в силу 18 сентября.



Законно ли проводить административные обследования земельных участков без уведомления его владельца.

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступают обращения от граждан о том, государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области не уведомляют их о проведении административного обследования принадлежащего им земельного участка, проводят административное обследование без участия собственника.

Обращаем внимание граждан, что в соответствии с Правилами проведения административного обследования объектов земельных отношений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.03.2015 № 251, административное обследование земельных участков осуществляется без взаимодействия с их правообладателями и доступа государственных инспекторов на обследуемые участки.

На основании данного Постановления Правительства РФ государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Росреестра по Волгоградской области вправе проводить административное обследование земельного участка без предварительного уведомления его собственника и в его отсутствие.



Из квартиры сделать офис? Возможно!

Сейчас трудно представить, что на первых этажах многоквартирных жилых домов не расположены магазины, салоны и иные учреждения, предоставляющие самые разнообразные услуги. А ведь во многих ранее возведенных многоквартирных жилых домах такие помещения изначально были квартирами, предназначенными для проживания граждан.

Учитывая современные тенденции, жилые помещения, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов все чаще переводят в категорию нежилых помещений. Как же это происходит?

Порядок перевода помещений из одной категории в другую регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), а также законодательством о градостроительной деятельности.

Обязательным условием такого перевода является расположение квартиры на 1 этаже дома. Перевод квартиры выше 1 этажа в нежилое помещение допускается лишь в том случае, если помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Что же необходимо сделать для перевода помещения из статуса жилого в нежилое?

1. Подготовить проект переустройства и (или) перепланировки и оформить согласие собственников на его (ее) проведение (если переустройство (перепланировка) затрагивает часть общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (например, при устройстве отдельного входа)).
2. Подготовить необходимые документы, перечень которых подробно регламентирован статьей 23 ЖК РФ.
3. Обратиться в уполномоченный орган (районные администрации по месту нахождения объекта недвижимости) или МФЦ за получением государственной услуги о переводе помещения из категории жилого в категорию нежилого.
4. Провести переустройство и (или) перепланировку помещения и получить акт приемочной комиссии. Завершение работ по переустройству (перепланировке) подтверждается актом приемочной комиссии, который является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого.

5. Обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана помещения в форме электронного документа, заверяемого усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера
6. Обратиться с заявлением на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в любой МФЦ, приложив технический план объекта недвижимости.

Решение о внесении изменений в ЕГРН принимается Управлением Росреестра по Волгоградской области по результатам правовой экспертизы представленных документов.



«ГОРЯЧИЕ» ТЕЛЕФОННЫЕ ЛИНИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ОКТЯБРЕ 2020 ГОДА

Подробные разъяснения по интересующим граждан вопросам можно получить у специалистов Управления Росреестра по Волгоградской области по датам, указанным в графике:

02 октября 2020 года

С 09.00. до 10.00 «горячую линию» на тему: «Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки» проведут специалисты межмуниципального отдела по городу Волжскому и Ленинскому району. Телефон «горячей линии»: 8(8443) 31-87-52.

С 10.00. до 12.00 «горячую линию» на тему: «Об организации личного приема граждан в Управлении. Представление информации о рассмотрении документов» проведут специалисты отдела общего обеспечения. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 94-82-91.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «О порядке получения выписок из каталога координат и высот пунктов государственной геодезической сети» проведут специалисты межмуниципального отдела по Котельниковскому и Октябрьскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84476) 3-29-13.

05 октября 2020 года

С 09.00 до 10.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы соблюдения земельного законодательства» проведут специалисты межмуниципального отдела по городу Урюпинску, Урюпинскому и Нехаевскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84442) 4-12-08.

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственный кадастровый учёт объектов недвижимого имущества» проведут специалисты Дубовского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84458) 3-54-53.

С 14.00 до 16.00 «горячую линию» на тему: «Предоставление сведений из ЕГРН» проведут специалисты отдела ведения ЕГРН. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 33-37-99.

С 14.00 до 18.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, государственный земельный надзор и государственный фонд данных» проведут специалисты Быковского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84495) 3-12-89.

06 октября 2020 года

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, выдача сведений из ЕГРН, государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по Новоаннинскому и Киквидзенскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84447) 3-14-36.

07 октября 2020 года

С 09.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав и сделок с ним, получение информации из государственного фонда данных» проведут специалисты Новониколаевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84444) 6-98-70.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Исправление реестровой ошибки при наложении земельных участков» проведут специалисты межмуниципального отдела по Котельниковскому и Октябрьскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84476) 3-34-99.

С 13.30 до 14.30 «горячую линию» на тему: «Государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по г. Фролово, Фроловскому и Иловлинскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84465) 2-46-00.

08 октября 2020 года

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Подача документов на государственную регистрацию в электронном виде» проведут специалисты Калачевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84472) 3-40-82.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Контроль и надзор в сфере саморегулируемых организаций и арбитражных управляющих» проведут специалисты отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 97-59-74.

12 октября 2020 года

С 09.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета» проведут специалисты межмуниципального отдела по Суровикинскому, Клетскому и Чернышковскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84466) 4-21-36.

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Актуальные вопросы государственной регистрация прав на объекты недвижимости» проведут специалисты отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 33-02-24.

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав и кадастровый учет» проведут специалисты Городищенского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84468) 3-60-11.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» проведут специалисты Серафимовичского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84464) 4-49-92.

13 октября 2020 года

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Аресты (запреты) и их прекращения» проведут специалисты отдела регистрации арестов. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 33-37-87 (доб. 4043).

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы государственного земельного надзора» проведут специалисты межмуниципального отдела по Котовскому и Даниловскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84455) 4-40-57.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, выдача сведений из ЕГРН, государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по Новоаннинскому и Киквидзенскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84447) 3-14-36.

С 15.00 до 17.00 «горячую линию» на тему: «Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения» проведут специалисты Алексеевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84446) 3-21-37.

14 октября 2020 года

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии» проведут специалисты отдела геодезии и картографии. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 93-20-09 (доб. 317).

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Регистрация прав на объекты недвижимости жилого назначения» проведут специалисты отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 62-21-31.

15 октября 2020 года

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «О преимуществах государственной регистрации в электронном виде» проведут специалисты межмуниципального отдела по г. Камышину, Камышинскому и Ольховскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84457) 4-55-02.

С 14.00 до 16.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав недвижимости и государственный кадастровый учет» проведут специалисты Николаевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84494) 6-49-53.

19 октября 2020 года

С 09.00 до 10.00 «горячую линию» на тему: «Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведут специалисты межмуниципального отдела по городу Урюпинску, Урюпинскому и Нехаевскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84442) 4-31-70.

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственный земельный надзор» проведут специалисты Дубовского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84458) 3-31-37.

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости» проведут специалисты межмуниципального отдела по г. Михайловка и Кумылженскому району. Телефоны «горячей линии»: 8(84463) 2-04-30, 2-00-99.

С 14.00 до 18.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, государственный земельный надзор и государственный фонд данных» проведут специалисты Быковского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84495) 3-12-89.

20 октября 2020 года

С 10.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы государственной кадастровой оценки» проведут специалисты отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 93-04-82.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, выдача сведений из ЕГРН, государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по Новоаннинскому и Киквидзенскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84447) 3-14-39.

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав и получение государственных услуг в электронном виде» проведут специалисты межмуниципального отдела по Палласовскому и Старополтавскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84492) 6-80-94.

С 14.00 до 15.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы государственного земельного надзора» проведут специалисты Среднеахтубинского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84479) 5-24-97.

С 15.00 до 17.00 «горячую линию» на тему: «Соблюдение земельного законодательства» проведут специалисты Алексеевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84446) 3-15-97.

21 октября 2020 года

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Кадастровая оценка объектов недвижимости. Как её можно изменить?» проведут специалисты межмуниципального отдела по Котельниковскому и Октябрьскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84475) 6-26-61.

С 14.00 до 16.00 «горячую линию» на тему: «Государственный кадастровый учёт объектов недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество» проведут специалисты отдела координации и анализа деятельности в учётно-регистрационной сфере. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 33-08-62.

С 09.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственный кадастровый учет недвижимого имущества, осуществление государственного земельного надзора» проведут специалисты Новониколаевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84444) 6-98-70.

22 октября 2020 года

С 10.00 до 11.00 «горячую линию» на тему: «Актуальные вопросы государственной регистрации прав и кадастрового учета» проведут специалисты Светлоярского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84477) 6-34-99.

С 11.30 до 12.30 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав недвижимости и государственный кадастровый учет» проведут специалисты межмуниципального отдела по г. Фролово, Фроловскому и Иловлинскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84465) 2-49-00.

23 октября 2020 года

С 14.00 до 16.00 «горячую линию» на тему: «Государственный земельный надзор» проведут специалисты Николаевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84494) 6-49-40.

С 15.00 до 16.00 «горячую линию» на тему: «Государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по Жирновскому, Руднянскому и Еланскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84454) 5-68-77.

26 октября 2020 года

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Вопросы государственного земельного надзора» проведут специалисты отдела государственного земельного надзора. Телефон «горячей линии»: 8(8442) 97-07-80.

27 октября 2020 года

С 11.00 до 12.00 «горячую линию» на тему: «Государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет, выдача сведений из ЕГРН, государственный земельный надзор» проведут специалисты межмуниципального отдела по Новоаннинскому и Киквидзенскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84447) 3-14-39.

29 октября 2020 года

С 10.30 до 11.30 «горячую линию» на тему: «Предоставление информации из государственного фонда данных» проведут специалисты межмуниципального отдела по г. Фролово, Фроловскому и Иловлинскому районам. Телефон «горячей линии»: 8(84465) 2-48-15.

С 15.00 до 17.00 «горячую линию» на тему: «Предоставление сведений из ЕГРН» проведут специалисты Алексеевского отдела. Телефон «горячей линии»: 8(84446) 3-21-37.



Размещение палисадника на прилегающем участке.

В обращениях граждан, поступающих в Управление Росреестра по Волгоградской области, часто содержится жалоба на установление соседями ограждений рядом с их участком на землях общего пользования, так называемые «палисадники». Граждане задаются вопросом: «Законно ли это?», «Можно ли мне тоже сделать палисадник?».

Для начала определим, что такое палисадник.

Палисадник ([фр. palissade](#) — изгородь, частокол) — участок между домом и дорогой ([тротуаром](#)), огороженный [забором](#) ([палисадом](#)).

Палисадник размещается за границами земельного участка гражданина на прилегающей территории. Указанная земля находится в муниципальной собственности и распоряжение ей относится к компетенции органов местного самоуправления.

Порядок и условия размещения палисадника на прилегающей территории определены в различных муниципальных образованиях по-разному.

Например, на территории города Волгограда в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа Волгоград, утвержденными решением Волгоградской городской Думы от 21.10.2015 № 34/1091, для размещения палисадника заинтересованное лицо заключает с администрацией Волгограда соглашение о благоустройстве территории общего пользования. Неотъемлемой частью указанного соглашения является схема территории, подлежащей благоустройству. При этом вопросы установки ограждений, доступа на участок, озеленения участка, размещения на участке объектов благоустройства, таких как скамейки, малые архитектурные формы и иных разрешаются названным соглашением.

Для сравнения, размещение палисадника на территории городского округа город Урюпинск Волгоградской области осуществляется в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа город Урюпинск Волгоградской области, утвержденными решением Урюпинской городской думы Волгоградской области от 26.10.2017 № 61/266 и не требует специального разрешения от администрации на его устройство. Вместе с тем, в соответствии с указанными правилами благоустройства палисадник должен отвечать установленным данными правилами

параметрам: размещаться в границах дома по линии устройства палисадников, расположенной в пределах трех метров от красной линии, высота ограждения не должна превышать 1,2 метра, ограждение должно быть легким с площадью просвета не менее 50% (решетка, сетка, штакетник).

Кроме заключения соглашения о благоустройстве заинтересованное лицо может обратиться в территориальный орган местного самоуправления для предоставления прилегающей к земельному участку территории в аренду или собственность.

Обращаем внимание граждан, что если прилегающий участок земель общего пользования не предоставлен для благоустройства или на ином праве, то его использование для размещения палисадника нарушает требования статей 25 и 26 Земельного кодекса РФ и является основанием для проведения проверки на земельном участке и привлечения его владельца к административной ответственности по статье 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях за [самовольное](#) занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

В соответствии с указанной статьей минимальная сумма штрафа за данное нарушение составляет пять тысяч рублей.



Невозможность государственной регистрации права без личного участия правообладателя.

Что сделать для юридической защиты своего дома или квартиры от мошенников?

Росреестр предлагает внести запрет на регистрационные действия с недвижимостью без личного участия собственника.

Как оформить запрет?

Для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее-ЕГРН) отметки о невозможности регистрации без личного участия собственника нужно подать заявление в любой офис приема документов многофункционального центра бумажном носителе или через личный кабинет на сайте rosreestr.gov.ru (в случае наличия электронной цифровой подписи)

Заявление для внесения записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя пишется по специально установленной форме. Образец заполнения заявления о запрете сделок с недвижимостью без личного участия собственника можно найти по ссылке:

https://vk.com/away.php?to=https%3A%2F%2Frosreestr.gov.ru%2Fsite%2Fpress%2Fnews%2Frosreestr-napominaet-sobstvennikam-o-vozmozhnosti-zapretit-deystviya-s-nedvizhimostyu-bez-ikh-lichno%2F&cc_key=

А как же нотариальная доверенность?

В этом случае не работает. Установленный собственником запрет будет требовать его личного участия в сделке или его законного представителя. Для физических лиц законные представители – родители, усыновители, опекуны, попечители. Представители по доверенности (даже нотариальной) сюда не относятся.

Обращаем внимание, что правила внесения записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя регламентируется статьей 36 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015.



Обеспечение доступа к геодезическим пунктам

В рамках реализации Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903, а также в соответствии с постановлением администрации Волгоградской области от 27.02.2019 № 83-п на территории Волгоградской области осуществляются мероприятия по проведению комплексных кадастровых работ (далее – ККР).

В соответствии с заключенными муниципальными контрактами ККР проводятся в кадастровых кварталах, расположенных в границах городского округа – город Волжский и Волгограда.

Управлением Росреестра по Волгоградской области (далее – Управление) осуществляются координация выполнения ККР на территории Волгоградской области и контрольные геодезические измерения для определения соответствия точности координат границ объектов недвижимости, определенных исполнителем работ в рамках указанных выше муниципальных контрактов, установленным требованиям.

В процессе исполнения возложенных полномочий, а также в целях обследования пунктов государственной геодезической сети (далее – пункты ГГС) сотрудникам Управлением требуется доступ к пунктам ГГС.

Управление обращает внимание, что в соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в соответствии с действующим законодательством сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках.

Согласно п. 13 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» правообладатели объектов недвижимости, на которых находятся пункты ГГС или части указанных пунктов, также обязаны предоставлять возможность подъезда (подхода) к указанным пунктам при выполнении геодезических и картографических работ, а также при проведении ремонта и восстановления указанных пунктов.

Отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений и иных работ влечет

предупреждение или наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей (ч. 4 ст. 7.2 КоАП РФ).



Осуществление торговой деятельности на земельном участке

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступило обращение Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области по вопросу проведения мероприятий по государственному земельному надзору и привлечения к ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП РФ в связи с осуществлением торговой деятельности на земельном участке, предназначенном для размещения комбината бытового обслуживания.

В рамках имеющихся полномочий государственным инспектором Волгоградской области по использованию и охране земель проведено административное обследование указанного в обращении земельного участка, в результате которого доводы заявителя подтвердились.

Статьей 42 Земельного кодекса РФ установлено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и сходиться со сведениями, внесенными в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, бытовое обслуживание включает в себя размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). Осуществление торговой деятельности данным видом разрешенного использования земельного участка не предусмотрено.

Заявителю направлен ответ о том, что в результате административного обследования доводы о нецелевом использовании указанного земельного участка подтвердились, выявлено нарушение земельного законодательства, за совершение которого предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.



Изменения видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов

Правительством Российской Федерации принято разработанное Минстроем [постановление](#) от 26 августа 2020 г. № 1285, которое направлено на совершенствование и упрощение порядка размещения линейных объектов (линии электропередачи, связи, трубопроводы, автодороги, железнодорожные линии и др.).

Постановлением вносятся изменения в Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов (утверждено постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564).

Изменения в первую очередь касаются организаций, осуществляющих строительство линейных объектов, а также органов государственной власти и местного самоуправления.

По общему правилу виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом. Однако установление, изменение видов разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (границы общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов или добычи полезных ископаемых), на комплексной основе в законе не урегулировано.

Принятое постановление позволило установить порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов. Так, теперь в отношении образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, установление и изменение видов разрешенного использования и внесение сведений о них в ЕГРН возможно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (готовится в составе проекта планировки территории).



Об общем имуществе собственников многоквартирного жилого дома и порядке формирования земельного участка, в пределах которого расположен многоквартирный жилой дом

В связи с масштабным развитием жилищного строительства и растущей урбанизацией крайне актуальным остается вопрос, касающийся общего имущества в многоквартирном доме. В рамках этого в Управление поступают вопросы граждан об отражении сведений о таком имуществе и правах на него в Едином государственном реестре недвижимости.

Большинству граждан, обладающих правами на квартиры или нежилые помещения в многоквартирных домах, знакомо словосочетание «общее имущество собственников многоквартирного дома», но не каждый может ответить на вопрос о том, что именно входит в его состав. Давайте разбираться вместе.

Состав общего имущества определен ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) и Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Так, к общему имуществу многоквартирного дома относится все, что расположено за пределами квартир и нежилых помещений многоквартирного дома: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, технические этажи, помещения в подвалах, на чердаках, крышу и т.д. Также в состав общего имущества входят земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Учитывая положения ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 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.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Образование такого земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного

участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Следует также отметить, что образование такого земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Информацию о том, поставлен ли земельный участок под многоквартирным домом на кадастровый учет, можно получить на публичной кадастровой карте на портале Росреестра.

Обращаем внимание на то, что имущество и земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома исключены из объектов налогообложения.

Также следует отметить, что право на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона одновременно с государственной регистрацией права на помещение в таком доме.

В Едином государственном реестре недвижимости она может осуществляться по желанию правообладателей и не является обязанностью собственников для дальнейшего распоряжения их недвижимым имуществом в многоквартирном доме.

Если же собственники квартир и помещений в многоквартирном доме желают зарегистрировать свои права на общее имущество, то в силу требований части 6 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени собственников помещений обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости). Данная норма является новой и вступила в силу только в июне 2020 года.

Также необходимо помнить, что в соответствии со ст.333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме каждый собственник должен уплатить государственную пошлину в размере 200 рублей.

Подать документы на государственную регистрацию можно, обратившись в любой многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг Волгоградской области.

Следует отметить, что надлежащим образом оформленное право на общее имущество может активно использоваться собственниками помещений, из чего можно извлечь дополнительные выгоды. Например, за счет помещений подвала, сданного в аренду, или участка стены, переданного в аренду для размещения рекламы, можно оплачивать взносы на капитальный и текущий ремонт. Также можно обустроить придомовую территорию, организовать автомобильную стоянку, детскую площадку и т.д.

Таким образом, собственники общего имущества в многоквартирном доме имеют возможность контролировать и влиять на использование общедомового имущества, что немаловажно для его надлежащего содержания и правильной эксплуатации.