Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, оформление садовых и жилых домов и реализацию закона о «гаражной амнистии» обсудили на заседании коллегии Управления Росреестра по Самарской области. В ведомстве подчеркнули, что лояльное отношение законодателей к владельцам недвижимости не распространяется на самовольное занятие земель и на самовольные постройки.

Что делать с ранее учтенными объектами

Напомним, федеральный закон №518 о выявлении правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости вступил в силу 29 июня 2021 года. Ранее учтенные объекты недвижимости – это объекты недвижимости, которые поставлены на кадастровый учет или права на которые возникли до 1998 года.

Никаких действий со стороны правообладателей таких объектов недвижимости по закону не требуется: когда муниципалитет выявит такой объект, он направит в Росреестр заявление о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Вместе с тем владельцы вправе самостоятельно обратиться за регистрацией своего права в МФЦ.

Стоит помнить: если объект не стоит на кадастровом учете, необходимо одновременно подать два заявления: о внесении сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости как ранее учтенном и о государственной регистрации права собственности.

«Гаражная амнистия»

Федеральный закон о «гаражной амнистии» вступит в силу 1 сентября 2021 года. Он устанавливает упрощенную процедуру оформления гаражей, а также предоставления и регистрации прав на земельные участки под ними. В упрощенном порядке можно будет узаконить одноэтажные гаражи, имеющие фундамент и стены, без жилых помещений внутри, которые построены до декабря 2004 года, расположены на земельном участке, который находится в государственной или муниципальной собственности и используется

в личных целях. Гаражи могут быть как отдельно стоящие, так и объединенные в «ленту».

На коллегии было принято решение обратиться к правительству Самарской области с предложением проработать вопрос бюджетного финансирования кадастровых работ или комплексных кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков под ними, в том числе для льготных категорий граждан. Кроме того, в Росреестре считают, что с учетом социальной направленности закона о «гаражной амнистии», стоимость кадастровых работ в отношении гаражей и земельных участков под ними должна быть доступной и фиксированной.

Правила для садовых и жилых домов

На коллегии также обсудили вопрос возведения садовых и жилых домов, которые построены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта и садоводства. Владельцам таких строений надо знать, что упрощенный порядок постановки на кадастровый учет и регистрация права собственности на эти объекты недвижимости не исключает соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, а также технических регламентов. Соблюдение минимальных отступов от границ земельных участков и процент застройки земельного участка контролируется стройнадзором и муниципалитетом.

Ответственность за соблюдение правил несет правообладатель земельного участка, а Росреестр в рамках правовой экспертизы контролирует только те позиции, которые предписано проверять органу регистрации прав. В связи с этим даже если право будет зарегистрировано, а впоследствии выявлены нарушения, допущенные правообладателями при создании объекта недвижимости, суд может признать постройку самовольной.

Вадим Маликов, руководитель Управления Росреестра по Самарской области:

- Росреестр инициирует изменения в законодательство, чтобы обратиться в орган регистрации прав и узаконить недвижимость можно было легко и быстро. Для владельцев недвижимого имущества законодатель устанавливает упрощенные процедуры оформления. Однако они по-прежнему не распространяются на тех, кто самовольно занял земельный участок или использует его не по целевому назначению.

Контакты для СМИ:

Никитина Ольга Александровна,

помощник руководителя Управления Росреестра по Самарской области

Телефон: (846) 33-22-555

Мобильный: 8 (927) 690-73-51

Электронная почта: pr.samara@mail.ru

Сайт: https://rosreestr.gov.ru/site/

Личная страница в Instagram: https://www.instagram.com/olganikitinav/