**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

**- Планирую продать жилой дом. Необходимо ли для регистрации права собственности на него представлять документы, подтверждающие права пользования продавца земельным участком?**

**-** Земельный кодекс РФ закрепляет принцип одновременного отчуждения земельного участка с находящимися на нем зданиями, строениями, сооружениями только тогда, когда они принадлежат одному лицу. Если собственник здания не является собственником земельного участка, то переход права собственности на объект недвижимости, расположенный на указанной земле, разрешается и регулируется ст. 35 ЗК РФ и ст. 271 Гражданского кодекса РФ (При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости).

Таким образом, законодательством предусмотрен переход права на здание, строение, сооружение без переоформления правоустанавливающих документов на землю. С момента регистрации права собственности на такую недвижимость у нового собственника возникает право распоряжаться землей на тех же условиях, на которых ею распоряжался прежний собственник, и он приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением, независимо от того, оформлены или нет в установленном порядке документы на землю между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Однако, если же земельный участок, на котором расположен принадлежащий вам жилой дом, принадлежит вам также на праве собственности, то в этом случае не допускается продажа жилого дома, без соответствующего земельного участка в соответствии с п.4 ст. 35 ЗК (отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком).

**- Я имею в собственности земельный участок сельскохозяйственного назначения, который мне был предоставлен для ведения КФХ. В настоящее время у меня возникли споры со смежным землепользователем, который выделил земельный участок в счет земельной доли. Он утверждает, что сведений о границах моего земельного участка нет в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. У меня на руках имеется Свидетельство на право собственности на землю и мне границы моего земельного участка в 1995-х годах вынесли в натуре и закрепили межевыми знаками. Что мне делать?**

**-** Да, действительно в 1995-х годах некоторым крестьянско-фермерским хозяйствам за счет бюджетных средств были проведены работы по выносу и закреплению границ земельных участков, предоставленных для ведения крестьянско-фермерских хозяйств.

В соответствии с п.9 ст.3 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Но вместе с тем, сведения о границах ранее учтенных земельных участках в ЕГРН вносятся в установленном порядке.

Но, так как Вы не обращались в Росреестр для внесения сведений о границах Вашего земельного участка, их в публичной кадастровой карте не имеется. Для того чтобы сведения о границах Вашего земельного участка появились на публичной кадастровой карте, Вам необходимо обратиться к кадастровым инженерам. Кадастровый инженер может обратиться в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, по адресу: г.Абакан, ул.Кирова,100, 6 этаж, каб.№607, где хранятся землеотводные дела по предоставлению земельных участков крестьянско-фермерским хозяйствам и получить координаты поворотных точек границ вашего земельного участка. Используя эти материалы, кадастровый инженер подготовит межевой план, необходимый для постановки на государственный кадастровый учет Вашего земельного участка (если он не стоит на государственном кадастровом учете) и внесения сведений о земельном участке в публичную кадастровую карту.

**- У моего соседа есть земля, которой он не пользуется, продавать не хочет, а может ли он его сдать мне в аренду, надо ли это регистрировать?**

- Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего, правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник. По общему правилу договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации, если он заключен сроком более чем на один год. При этом за государственной регистрацией может обратиться одна из сторон (собственник земельного участка или арендатор). Госпошлина за регистрацию составит 2000 рублей.