



На вопросы отвечают специалисты Росреестра и Кадастровой палаты Хакасии. Прислать вопрос, касающийся оформления прав на недвижимое имущество, выдачи сведений из ЕГРН, можно на электронную почту 19press.rosreestr@mail.ru с обязательным указанием контактов для обратной связи. Ответы на популярные вопросы еженедельно публикуются в СМИ, на официальных площадках Росреестра Хакасии в соцсети Вконтакте https://vk.com/rosreestr_khakassia и Телеграме https://t.me/rosreestr_khakassia.

Вопрос: Хотим поставить на учет жилой дом. Вид разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, «для индивидуального жилищного строительства». С чего начать?

Ответ: В настоящее время в целях проведения учетно-регистрационных действий застройщик может воспользоваться двумя способами:

- уведомительный порядок, предусматривающий подачу уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции) в органы местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешительной документации, по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство жилого дома.
- упрощенный порядок («дачная амнистия»), согласно которому возможно проведение учетно-регистрационных действий в отношении жилого дома на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. Возводимое здание должно соответствовать параметрам индивидуального дома, определенным Градостроительным кодексом РФ. То есть это должно быть отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров. Также необходимо учитывать, что в случае, если на земельном участке, в пределах которого планируется строительство жилого дома, имеются охранные зоны и (или) зоны с особыми условиями использования территории, необходимо согласование в соответствующем органе, установившим такие ограничения, на строительство жилого дома, либо информационное письмо об отсутствии необходимости такого согласования.

Вопрос: Приобрели земельный участок, выяснилось, что на нем есть дом, который фактически уже давно не существует и права на него не зарегистрированы. Как его снять с учета?

Ответ: В соответствии с действующим законодательством собственник земельного участка вправе обратиться в любой офис МФЦ с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета объекта, расположенного на его земельном участке, с приложением акта обследования, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Вопрос: Можно ли строить жилые дома на фермерской земле?

Ответ: Да, 1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон 299-ФЗ, который позволяет строительство, реконструкцию и эксплуатацию одного жилого дома с количеством этажей не более чем три, общая площадь которого составляет не более 500 квадратных метров и площадь застройки которого составляет не более 0,25% от площади земельного участка сельскохозяйственного назначения, в том числе, занятых сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности. Однако законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых это не допустимо. Информацию об этом нужно уточнить в администрации района по месту нахождения участка.

Вопрос: Хотим перевести квартиру в нежилое помещение. Какие нужны документы и куда обращаться?

Ответ: Согласно статьи 23 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления по месту нахождения переводимого помещения. Для перевода собственник квартиры подает в орган местного самоуправления следующие документы: заявление о переводе, правоустанавливающие документы на переводимое помещение, поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения), протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение, согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня представления всех необходимых документов. Орган, осуществляющий перевод, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия соответствующего решения выдает заявителю документ, подтверждающий его принятие.