****

**Вопрос-ответ!**

На вопросы отвечает Елена Ященкова - начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Красноярскому краю.

***Мне принадлежит квартира по приватизации в одноквартирном жилом доме. Я хочу зарегистрировать право собственности на жилой дом. Возможно ли это и что необходимо представить в орган регистрации прав?***

В случае, если все помещения и машино-места в здании, сооружении находятся в собственности одного лица, такое лицо вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения и машино-места с одновременной государственной регистрацией права собственности на такие здание, сооружение (часть 6 статьи 41 закона № 218-ФЗ).

Следовательно, осуществление государственной регистрации права собственности на жилой дом, состоящий из одной квартиры, возможно на основании:

- заявления о государственной регистрации права собственности на жилой дом;

- правоустанавливающего документа, в соответствии с которым зарегистрировано право собственности на квартиру;

- с уплатой соответствующей государственной пошлины за государственную регистрацию права.

***Квартира приобреталась в сентябре 2016 году. Расчет с продавцом по условиям договора купли-продажи должен был быть осуществлен не позднее декабря 2016. Расчет с продавцом произведен, имеется на руках выданная им расписка. Однако в реестре недвижимости числится ипотека в его пользу. Как прекратить эту запись?***

Погасить регистрационную запись об ипотеке в пользу продавца возможно на основании заявления продавца квартиры.

Регистрационная запись об ипотеке может быть погашена также по решению суда о прекращении ипотеки. В данном случае покупателю квартиры необходимо обратиться в суд с исковым заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке.

***Я переживаю, что мою квартиру могут продать без меня, например, по поддельной доверенности. Как себя обезопасить и не допустить подобного?***

При представлении лицом, указанным в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без его личного участия (далее в настоящей статье - заявление о невозможности регистрации) в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав соответствующего заявления вносится запись о заявлении о невозможности регистрации.

После этого уже никто не сможет без личного участия собственника объекта недвижимости продать его недвижимость

Наличие указанной записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости, его законным представителем, например, по доверенности) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения соответствующего объекта недвижимости.

***Прошу разъяснить на какой срок могут быть приостановлены государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и на основании каких заявлений?***

Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на основании решения государственного регистратора прав на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено Федеральным законом.

Кроме того, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, обратившихся за регистрационными действиями.

Приостановление государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца), либо на основании заявления нотариуса.

Обращаем внимание, что приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

***Что такое бесхозяйная вещь и кто приобретает на нее право собственности?***

Согласно ст. 225 Гражданского кодекса РФ бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет, а в случае постановки на учет линейного объекта по истечении трех месяцев со дня постановки на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

***Мой дом стоит на кадастровом учете с 2000 года. Но право собственности на него я не зарегистрировал. Могу ли я в настоящее время зарегистрировать свое право собственности на указанный дом, если права на землю у меня возникли ранее?***

В случае, если в отношении жилого дома или садового дома, созданных на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», т.е. до 04.08.2018, осуществлен государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости.

В случае, если право заявителя на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, представление правоустанавливающего документа на такой земельный участок не требуется. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

***Каков размер государственной пошлины за постановку на учет и государственную регистрацию права собственности на жилой дом, построенный на земельном участке для ведения садоводства?***

За государственную регистрацию права собственности физического лица на объект, созданный на земельном участке, предоставленном для:

- ведения личного подсобного хозяйства,

- огородничества,

- ведения садоводства,

- индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства размер государственной пошлины составляет 350 руб.

***Я продаю комнату в коммунальной квартире. Регистрацию приостановили по причине отсутствия какого-то извещения от меня. О каком документе идет речь?***

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Продавец комнаты обязан известить в письменной форме остальных сособственников комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные сособственники не приобретут комнату в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать комнату любому лицу. В случае, если сособственники в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки, комната может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

***Мой участок расположен в зоне ЛЭП. Я построил на нем дом и хочу его зарегистрировать. Препятствует ли эта зона регистрации моего права на дом?***

В пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства без письменного согласования сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

В связи с чем, для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на построенный на земельном участке, расположенном в пределах зон объектов электросетевого хозяйства, дом необходимо получить решение о согласовании сетевой организацией строительства жилого дома.

*Материалы подготовлены Управлением Росреестра по Красноярскому краю*

*Контакты для СМИ:*

*тел.: (391)2-226-756*

*е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru*

*«ВКонтакте»* [*http://vk.com/to24.rosreestr*](http://vk.com/to24.rosreestr)

[*Telegram*](file:///C%3A%5CUsers%5CPavlovaAV%5CDesktop%5CTelegram)[*https://t.me/Rosreestr\_krsk24*](https://t.me/Rosreestr_krsk24)

*Одноклассники* [*https://ok.ru/to24.rosreestr*](https://ok.ru/to24.rosreestr)