

Отсутствие межевания не лишает права собственности, но повышает риски споров о границах

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Управление Росреестра по Рязанской области рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Управление Росреестра по Рязанской области разъясняет порядок оплаты госпошлины за проведение регистрации прав на недвижимость

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание граждан, что уникальный идентификатор начисления (УИН), предоставленный заявителю для оплаты госпошлины или оплаты при обращении за государственной услугой Росреестра, может быть использован только один раз в отношении заказанной услуги.

УИН необходим для однозначной идентификации платежа в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ГИС ГМП) и получения подтверждения факта оплаты за конкретную государственную услугу.

УИН предоставляется для оплаты услуг по государственной регистрации прав, получению сведений из ЕГРН (как при личном обращении в многофункциональный центр «Мои документы», так и в электронном виде). УИН предоставляется также для оплаты «пакета услуг» при получении сведений из ЕГРН посредством «ключа доступа» к ФГИС ЕГРН. В дальнейшем при необходимости получения одной или нескольких из этих услуг заявителю будет выдан новый УИН для оплаты каждой заказанной услуги.

Заявителям при оплате рекомендуется обратить внимание кредитной организации на необходимость обязательного указания УИН в платежном поручении.

Внесение платы за предоставление сведений из ЕГРН должно быть осуществлено не позднее семи календарных дней, а государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав – в течение пяти дней с даты получения УИН.

СПОСОБЫ ПОДАЧИ ДОКУМЕНТОВ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ В ГОРОДЕ РЯЗАНИ И РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Управление Росреестра по Рязанской области напоминает жителям Рязани и Рязанской области, что подать документы на государственную регистрацию прав можно любым из предложенных способов:

- В электронном виде

В электронном виде через сайт Росреестра (www.rosreestr.ru) доступны электронные сервисы для получения государственных услуг: регистрация прав, кадастровый учет, получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В настоящее время появилась возможность подать одновременно заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Заявление и документы должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

- В МФЦ

Получить информацию об адресах МФЦ и режиме работы можно на сайте Росреестра (rosreestr.ru) или на сайте ГБУ РО «Многофункциональный центр Рязанской области» (mfc62.ryazangov.ru).

- Почтовым отправлением

В случае представления заявления и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления необходимо засвидетельствовать в нотариальном порядке подлинность подписи заявителей на заявлениях, а также нотариально удостоверить сделку и доверенность представителя. Кроме того, необходимо приложить копии документов, удостоверяющих личность правообладателя, сторон сделки и представителей. Документы с описью вложения и уведомлением о вручении необходимо направлять в офисы Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. Адрес Управления Росреестра по Рязанской области: 390000 г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д.35.

- По экстерриториальному принципу

Экстерриториальный принцип – это возможность обращаться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости, например в другом регионе России. Если объект недвижимости расположен за пределами Рязанской области,

подать документы можно через офис филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Рязанской области по адресу: г. Рязань, ул. Татарская, д. 56.

Оперативно получить консультацию о государственных услугах в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета можно по бесплатному телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО) 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).

НЮАНСЫ ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Управление Росреестра по Рязанской области обращает внимание на нюансы при совершении сделки купли-продажи объектов недвижимости на вторичном рынке без посредников.

Перед покупкой, например квартиры, необходимо тщательно контролировать процесс купли-продажи. Проверить не только объект недвижимости, но и личность продавца.

Нужно собрать как можно больше информации. Необходимо собрать документы, подтверждающие правовую информацию о квартире и собственниках: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на квартиру, документ-основание получения права собственности, выписка из Домовой книги, и т.д.

Выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта и зарегистрированных правах можно заказать в любом офисе многофункционального центра (МФЦ). Стоимость выписки для физических лиц в виде бумажного документа составляет 400 рублей – об основных характеристиках, 750 рублей – расширенная выписка. Этот документ предоставляет необходимую информацию об адресе объекта, подтверждает, кто является собственником, наличие обременений или ограничений (залог или арест). Выписку из ЕГРН также можно получить в режиме онлайн, на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Физическим лицам», госпошлина составит 300 рублей.

Выписка из ЕГРН позволит покупателю определить, не вводит ли его продавец в заблуждение предоставлением недостоверных сведений, и тем самым избежать негативных для себя последствий в виде оспаривания совершенной сделки и возможной ее отмены в судебном порядке (признание сделки действительной), а также избежать иных случаев мошенничества с недвижимостью.

Стоит обратить на наличие обременений и ограничений (арест, ипотека и др.), так как законным владельцем квартиры покупатель будет считаться только после оформления всех документов в Росреестре и наличие

граничений прав может стать препятствием для регистрации перехода права собственности.

Нужно убедиться, что продавец является полностью дееспособным, ведь заключая сделку с недееспособным гражданином без согласия его опекуна или попечителя и без предварительного согласия органа опеки и попечительства, а также без нотариального удостоверения сделки, такая сделка является ничтожной.

Если у Вас возникли хотя бы малейшие сомнения в документах, личности или полномочия продавца или его представителя, квартире, не стоит торопиться с покупкой. Лучше поискать более надежный вариант, чем столкнуться с возможными проблемами в будущем.