

Волга-кама



Штраф за снос

В Татарстане проведут обследование геодезических пунктов

ВСЕГО на территории республики их свыше трех тысяч. Более 500 из них специалисты Росреестра проверят в этом году. Обследование геодезических пунктов, которые являются федеральной собственностью и находятся под охраной государства, необходимо в том числе для установления охранных зон. За уничтожение, снос или повреждение геодезических пунктов предусмотрен штраф. Для граждан до десяти тысяч рублей.

Досье на застройщика

Как проверить надежность компании, которая возводит жилье



та с «помещения» на «здание» в простой письменной форме. Разрешительная документация, решение суда в данном случае не требуются.

✉ Как оформить земельный участок под домом, доставшимся в наследство?

Руслан Гадильшин, Менделеевск — Граждане, которым по наследству или иным основаниям перешло право собственности на здание, вправе оформить в собственность земельный участок, если он предоставлен прежнему владельцу до 25 октября 2001 года для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на основании следующих документов:

- акта о предоставлении гражданину указанного земельного участка, например постановления или решения органа госвласти или местного самоуправления;
- акта (свидетельства) о праве гражданина на указанный земельный участок, выданного уполномоченным органом госвласти;
- выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на указанный участок в случае, если земля предоставлена для ведения личного подсобного хозяйства);
- иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на указанный земельный участок.

Если данные документы имеются в наличии, за государственной регистрацией права собственности нужно обратиться в любой офис МФЦ. Срок регистрации составит девять рабочих дней. Если же перечисленные документы отсутствуют, то за предоставлением земельного участка следует обращаться в исполнительный орган местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимости.

✉ Как регистрируется переход права при дарении имущества?

Татьяна Макарова, Бугульма — Правоустанавливающим документом в случае сделки дарения является договор, который не требует обязательного удостоверения у нотариуса, за исключением отдельных случаев, предусмотренных законом. Например, когда в дар преподносится доля в праве общей долевой собственности. Если сделка удостоверяется нотариусом, заявитель может подать документы на регистрацию перехода права собственности через него.

ВОПРОС-ОТВЕТ

✍ Ольга Иванова, Казань

Изменения законодательства в сфере недвижимости вызвали шквал вопросов не только у профессиональных участников рынка, но и у обычных граждан. К примеру, в каких случаях многоквартирный жилой дом может считаться уникальным объектом? Как узнать, надежен ли застройщик, с которым собираешься заключить договор долевого участия? Что делать, если в договоре купли-продажи изначально был завышен размер доли собственности? На эти и другие вопросы, связанные с недвижимостью, отвечают эксперты Управления Росреестра по Татарстану.

✉ Подписал и получил акт приема-передачи у застройщика. Но на сайте Госуслуг информация о моем праве собственности на квартиру не отображается. Что делать?

Айрат Ахмеров, Набережные Челны

— Для того чтобы на портале Госуслуг появилась соответствующая информация о праве собственности, необходимо подать заявление о государственной регистрации в Росреестр Татарстана, приложив акт приема-передачи. Это можно сделать через МФЦ либо в режиме онлайн — в личном кабинете на официальном сайте Росреестра. Подать ваши документы может и сам застройщик. При этом оформлять доверенность на его имя не нужно. По закону она не требуется.

✉ Собираюсь зарегистрировать квартиру на основании договора долевого участия в режиме онлайн. Существуют ли какие-то специальные требования к электронному договору?

Марат Лотфуллин, Нижнекамск

— Договор долевого участия в электронном виде должен соответствовать особым требованиям. Он оформляется в виде одного электронного документа в формате PDF/A-документа с текстовым

КЛЮЧЕВОЙ ВОПРОС

✉ На что нужно обратить внимание при выборе застройщика? С помощью каких электронных ресурсов можно проверить его надежность?

Наталья Коралева, Зеленодольск

— Информация о застройщиках, их финансовом состоянии и ходе реализации проектов размещается в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф. Там же можно ознакомиться с разрешением на строительство, заключением экспертизы проектной документации, правоустанавливающими документами на землю и проектной декларацией. А также узнать, является ли объект строительства проблемным. Можно посетить офис компании, посмотреть строящиеся или уже сданные объекты, поговорить с их жильцами, изучить сайт строительной организации, ее странички в соцсетях и отзывы.

слоем и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон договора в виде XML-документа.

✉ Планирую заключить с застройщиком договор долевого участия. Что должно быть указано в нем?

Алла Лаврентьева, Казань

— Договор участия в долевом строительстве должен содержать ряд существенных условий. К ним, в частности, относятся: определение/идентификация конкретного объекта долевого строительства согласно проектной декларации застройщика; срок передачи квартиры дольщику; цена договора, сроки и порядок платежей; гарантийный срок на квартиру не менее пяти лет, а также сведения об эскроу-счете. Если хотя бы одно из условий отсутствует, договор считается незаключенным.

✉ Вопрос от застройщика. Как правильно составить план строящегося объекта — многоквартирного дома, необходимый для регистрации договора долевого участия с первым дольщиком?

Аскар Гадиев, Казань

— План создаваемого объекта недвижимости (многоквартирного жилого дома) — это единый документ, который составляется застройщиком в соответствии с проектной декларацией. Там в текстовом и графическом формате указываются местоположение, количество находящихся в соста-

ве создаваемого многоквартирного дома жилых и нежилых помещений, машиномест, планируемой площади каждого из них.

✉ В 2017 году приобрел квартиру по договору долевого участия с помощью заемных средств банка. Кредит выплатил. Как погасить это обременение?

Ринат Акмалутдинов, Набережные Челны

— В данном случае запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней на основании совместного заявления, поданного заемщиком и представителем банка. Либо только представителем банка.

✉ Нужно ли оплачивать государственную пошлину при обращении за государственной регистрацией ранее возникшего права?

Нина Носова, Альметьевск

— Госпошлина за государственную регистрацию права, возникшего до 31 октября 1998 года, не взимается.

✉ Слышал, что в соответствии с действующим законодательством многоквартирные дома могут быть отнесены к уникальным объектам недвижимости. В каких случаях это происходит?

Ахмет Замалиев, Елабуга

— Многоквартирные жилые дома могут быть отнесены к уникальным объектам недвижимости, если в проектной документации предусмотрена хотя бы одна из следующих характеристик:

— высота более чем 100 метров, для ветроэнергетических установок — более чем 250 метров;

- пролеты более чем 100 метров;
- наличие консоли более чем 20 метров;
- заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли более чем на 15 метров.

✉ В договоре купли-продажи изначально был завышен размер доли собственности. Что делать?

Алевтина Морозова, Набережные Челны

— Если договор зарегистрирован в Росреестре и запись о праве собственности в долях, указанных в договоре, внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), то изменить размер доли будет сложно. Дело в том, что зарегистрированное право оспаривается лишь в судебном порядке. Если спора нет, то перераспределить доли (в общих случаях) можно путем дарения или купли-продажи доли, части доли в праве на недвижимость. Это делается без суда, по волеизъявлению сторон сделки.

✉ Квартира находится в долевой собственности. Мне принадлежит одна вторая часть. Хочу подарить свою долю соседу. Обязательно ли удостоверить договор дарения у нотариуса?

Асыл Гараева, Зеленодольск

— По действующему законодательству сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

✉ Как оформить права на недвижимость в двухквартирных жилых домах?

Апаковы, Казань

— Все собственники квартир должны обратиться в МФЦ с заявлением об изменении вида объек-

→ КОНТАКТЫ
Управление Росреестра по РТ:
 Казань, ул. Авангардная, 74
www.rosreestr.tatarstan.ru
 Горячая линия:
 8-800-100-34-34