МОЖНО ЛИ РАЗДЕЛИТЬ ОДИН БОЛЬШОЙ УЧАСТОК НА ДВА?

Воронежцы смогли задать все вопросы, касающиеся особенностей регистрации прав на жилые объекты недвижимости, их кадастрового учета и межевания земельных участков в формате «горячей линии».

В Управлении была организована консультация граждан совместно с кадастровыми инженерами и представителями региональной Кадастровой палаты ко Дню кадастрового инженера. За один час к специалистам обратились более 10 человек.

На вопросы звонивших отвечали: заместитель руководителя Управления Наталья Великосельская, заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и земельных участков Управления Татьяна Калашникова, кадастровый инженер Оксана Бахметьева, а также специалисты Кадастровой палаты: заместитель начальника отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Гриднева Анна и ведущий инженер отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №1 Шишкина Вероника.

Примеры самых актуальных вопросов и ответов на них публикуем ниже.

*1. Индивидуальный жилой дом находится в долевой собственности двух физических лиц. Возможен ли раздел вышеуказанного ИЖД между собственниками в соответствии с размерами принадлежащих им долей в праве долевой собственности.*
Ответ: Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Согласно ч.7 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

*2. Возможен ли раздел земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, расположенного на территории городского округа город Воронеж, площадью 537 кв. м на два самостоятельных участка. Один из вновь образованных участков хочу подарить родственнику.*
Ответ: Требования к образуемым земельным участкам, расположенным на территории города Воронежа установлены Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж. Так для земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, расположенных в территориальной зоне Ж1 Требованиями установлен минимальный размер 300 кв. м. Если Ваш участок находится в территориальной зоне Ж1, то его реальный раздел невозможен. Для более точного ответа на поставленный вопрос с учетом всех нюансов рекомендуем обратиться за консультацией к специалисту Управления с пакетом документов на принадлежащий Вам земельный участок.

*3. Могу ли я зарегистрировать квартиру в Москве, не выезжая за пределы Воронежа?*
Ответ: Экстерриториальный принцип действует с 1 января 2017 – это возможность обращаться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости.

В случае подачи заявления по экстерриториальному принципу регистрацию прав, сделок, ограничений и обременений проводит орган регистрации по месту нахождения объекта недвижимости.

Регистрация проводится на основании электронных документов, созданных органом регистрации по месту приема от заявителя документов в бумажном виде и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора этого органа.

В этом случае государственный регистратор также обязан провести проверку представленных документов на предмет отсутствия предусмотренных законом «О государственной регистрации недвижимости» оснований для возврата заявления без рассмотрения, а также – их соответствия требованиям закона.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающая проведение регистрации по экстерриториальному принципу, содержит информацию о государственном регистраторе, осуществившем регистрационные действия, и заверяется государственным регистратором по месту приема документов.

Регистрационная надпись на документах проставляется государственным регистратором по месту приема документов содержит слова «Регистрация осуществлена по месту нахождения объекта», а также наименование соответствующего территориального органа Росреестра.