

В настоящее время на территории Советского района г.Казани имеются земельные участки и объекты капитального строительства, права на которые не оформлены. При этом оформление права собственности на данные объекты недвижимости гарантирует их собственникам возможность беспрепятственного владения, пользования и распоряжения ими.

В свою очередь Администрация Советского района Исполнительного комитета г.Казани в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации предлагает следующие алгоритмы действий по оформлению права собственности на такие объекты недвижимого имущества.

I. Регистрация ранее возникшего права на жилой дом и (или) земельный участок

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Росреестре (Едином государственном реестре недвижимости).

До 01.01.2000 учет зданий, помещений (домов, квартир и т.д.) и регистрация договоров в их отношении осуществлялся органами БТИ (на правоустанавливающем документе о государственной регистрации проставлялась специальная регистрационная надпись – штамп).

Если объектом недвижимости являлся земельный участок, то регистрация документов о праве на земельный участок в соответствии с действующим на тот момент Земельным кодексом РСФСР (1991 г.) относилась к компетенции местных органов власти.

Обратите внимание!

1) В случае, если правоустанавливающие документы утрачены (потеряны), можно обратиться в органы местного самоуправления либо организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (БТИ) для получения дубликатов.

2) Государственная регистрация ранее возникших прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется:

- по заявлениям правообладателей,***
- по решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав.***

Для государственной регистрации ранее возникшего права собственности на объекты недвижимости рекомендуем придерживаться следующего алгоритма действий:

Шаг 1. Определите: стоит ли объект недвижимости на государственном кадастровом учете. Для этого:

- обратитесь с заявлением в территориальный орган Росреестра (многофункциональные центры) о выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости о государственном кадастровом учете объекта, а именно кадастрового номера объекта;**
- получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости либо уведомление об отсутствии сведений.**

В случае выдачи Управлением Росреестра по РТ уведомления об отсутствии сведений о государственном кадастровом учете объекта недвижимости (отсутствии кадастрового номера):

- необходимо обратиться в БТИ для подготовки технического плана (диска) со всеми имеющимися оригиналами документов на объект недвижимости;**
- получить технический план (диск) в БТИ для присвоения Управлением Росреестра по РТ кадастрового номера объекту недвижимости.**

Шаг 2. Представьте в территориальный орган Росреестра либо в орган местного самоуправления документы для государственной регистрации ранее возникшего права собственности:

- заявление правообладателя или его представителя о государственной регистрации права собственности;
- технический план БТИ (диск) на объект недвижимости для постановки на государственный кадастровый учет (при необходимости);
- документ, который подтверждает право гражданина на земельный участок и (или) жилой дом (например, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину участка или акт (свидетельство) органа государственной власти о праве гражданина на участок; выписка из похозяйственной книги, которую выдает орган местного самоуправления; свидетельство о праве на наследство, удостоверенное нотариусом; вступившие в законную силу судебные акты, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, удостоверенные нотариусом);
- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
- квитанция об оплате государственной пошлины;

Шаг 3. Получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Проведенная государственная регистрация ранее возникшего права на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, которая может быть направлена Вам в электронной форме.

II. Узаконение самовольных построек (жилого дома)

Самовольная постройка – это здание, строение или сооружение, которое было возведено без получения соответствующих разрешений. Значит, если постройка не будет зарегистрирована, она может быть снесена за счет застройщика.

Для признания права собственности на самовольную постройку рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определите: имеете ли Вы право требовать признания права собственности на самовольную постройку.

Такое право имеет собственник земельного участка, где осуществлена постройка, а также лицо, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Шаг 2. Обратитесь в органы местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию самовольной постройки.

Это необходимо для подтверждения факта того, что Вы самостоятельно предпринимали меры по легализации самовольной постройки.

Шаг 3. Подготовьте пакет документов в суд для признания права собственности на самовольную постройку:

- документы, подтверждающие право собственности или другое право на земельный участок;
- документы, подтверждающие наличие на участке самовольной постройки – технический паспорт БТИ по состоянию на дату подачи искового заявления;
- документы, которые подтверждают, что при возведении постройки не допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, что постройка не представляет угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц;
- документы, которые подтверждают Ваше обращение в уполномоченные органы за документами на самовольную постройку (например, за разрешением на строительство); результаты рассмотрения Ваших запросов, если Вы пытались легализовать постройку (например, отказ в выдаче разрешения на строительство);
- доверенность на представителя (в случае, если от Вашего имени в суде будет действовать представитель).

Шаг 4. Составьте исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку, уплатите госпошину и подайте исковое заявление с приложением документов в суд.

В качестве ответчика по иску указывается орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка. Например, администрация муниципального образования.

Размер госпошины зависит от стоимости самовольной постройки. Справку об инвентаризационной стоимости самовольной постройки можно заказать в БТИ при заказе технического паспорта.

Иск предъявляется в районный суд по месту нахождения постройки.

По окончании рассмотрения дела получите решение суда о признании права собственности на самовольную постройку или об отказе в таковом.

Шаг 5. Закажите технический план на Ваш жилой дом в БТИ и представьте в территориальный орган Росреестра документы для государственной регистрации:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;

- документ, подтверждающий полномочия Вашего представителя (если с заявлением обращается Ваш представитель);
- технический план на дом, подготовленный БТИ (диск);
- решение суда о признании права собственности на самовольную постройку.

Документы можно подать через многофункциональный центр, а также через БТИ при заказе технического плана путем электронной регистрации.

Шаг 6. Получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, которая может быть направлена Вам в электронной форме.

III. Получение уведомления о соответствии объекта индивидуального жилого дома или садового дома установленным параметрам

Для оформления права собственности во внесудебном порядке на жилой или садовый дом, строительство которого уже начато или завершено, рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Строительство объектов ИЖС и садовых домов осуществляется по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее – уполномоченный орган).

Шаг 1. Подготовьте необходимые документы для подачи уведомления о планируемом строительстве жилого или садового дома:

- правоустанавливающие документы на земельный участок. Это могут быть выписка из ЕГРН, свидетельство о государственной регистрации права, завещание, договоры купли-продажи, дарения или аренды;
- документ, удостоверяющий личность; документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома по установленной форме;
- схема расположения жилого или садового дома на земельном участке.

Шаг 2. Представьте указанные документы в уполномоченный орган по выдаче разрешения на строительство по месту нахождения земельного участка.

Шаг 3. Получите ответное положительное или отрицательное уведомление уполномоченного органа по выдаче разрешения на строительство.

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган должен рассмотреть представленные документы и направить застройщику уведомление о соответствии объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке (далее – уведомление о соответствии) либо уведомление о несоответствии.

Шаг 4. В случае получения положительного уведомления о соответствии и окончания строительства жилого или садового дома, обратитесь в уполномоченный орган по выдаче разрешений на строительство со следующими документами.

- уведомление об окончании строительства в соответствии с установленной формой;
- схема расположения, построенного жилого или садового дома на земельном участке (подготавливается БТИ);
- технический план построенного объекта недвижимости (подготавливается БТИ);
- соглашение об определении долей на него, заключенное между правообладателями земельного участка, находящегося в долевой собственности;
- квитанция об оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности.

Шаг 5. Получите уведомление уполномоченного органа по выдаче разрешения на строительство о соответствии либо о несоответствии построенного объекта.

Шаг 6. Уполномоченный орган по выдаче разрешений сам в течение 7 рабочих дней со дня получения документов от застройщика направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав с необходимым комплектом документов (уведомления, технический план, соглашение об определении долей).

В случае не направления в установленный срок органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно.

В случае, если вышеуказанный уведомительный порядок не удался, необходимо приступить к процедуре признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке согласно разделу 2 (см. выше).

IV. Оформление права собственности на жилой дом, земельный участок в порядке наследования

Согласно российскому законодательству наследники могут заявить о принятии наследства в течение 6 месяцев со дня смерти наследодателя.

Для оформления наследства рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратиться к нотариусу для открытия наследственного дела со следующими документами:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- подтверждение смерти (свидетельство о смерти) наследодателя;
- справки по месту регистрации умершего родственника (справка о регистрации по адресу на день смерти и справка о том, кто еще был зарегистрирован и проживал вместе с ним в это время);
- подтверждение наследственно-родственных отношений (свидетельство о рождении, справка о перемене ФИО, свидетельство о браке или разводе).

Шаг 2. Собрать необходимые документы для принятия наследства, которые потребуются нотариусу:

- правоустанавливающие документы на жилой дом и (или) земельный участок;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на жилой дом и (или) земельный участок;
- оценка стоимости наследуемого имущества (справка БТИ);
- справки БТИ, Росреестра об отсутствии ареста на жилой дом и (или) земельный участок;
- технический паспорт БТИ на жилой дом;
- документ (справка) об отсутствии задолженности из налоговой инспекции.

Данный перечень документов для принятия наследства не является исчерпывающим и может быть дополнен иными документами при индивидуальных ситуациях.

Шаг 3. Представьте все вышеперечисленные документы на проверку нотариусу для получения свидетельства о праве на наследство.

Шаг 4. Представьте в территориальный орган Росреестра документы для государственной регистрации права собственности в порядке наследования:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- документ, подтверждающий полномочия Вашего представителя (если с заявлением обращается Ваш представитель);
- свидетельство о праве на наследство;
- свидетельство о смерти наследодателя.

Документы можно подать через многофункциональный центр, а также через БТИ путем электронной регистрации.

Шаг 5. Получите выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, которая может быть направлена Вам в электронной форме.

Обратите внимание!

При вступлении в наследство могут возникнуть следующие проблемы с его оформлением:

- имеется несоответствие в правоустанавливающих документах на наследство – необходимо установить их принадлежность умершему через суд;***
- имеется несоответствие в площади наследуемого жилого дома в связи с его самовольной реконструкцией (например, достроили пристрой) – необходимо признать право на самовольно реконструированный жилой дом;***
- право собственности на жилой дом вовсе не было оформлено за умершим;***
- желание наследников разделить жилой дом и земельный участок в натуре, что потребует дополнительного соглашения между ними, составления технического заключения и межевого плана на раздел земельного участка. Последнее подготавливается БТИ и является ответом на вопрос о возможности раздела жилого дома и земельного участка в натуре.***

V. Оформление наследства на объекты недвижимости через суд

Наследник обращается в суд в следующих случаях:

1. Если наследник пропустил установленный законом срок для принятия наследства – шесть месяцев – он обращается в суд с исковым заявлением о восстановлении пропущенного срока.

2. Если необходимо установить родственную связь между наследником и наследодателем, то наследник обращается в суд с заявлением об установлении факта родства.

3. Если необходимо установить юридический факт принятия наследства, то наследник обращается в суд с заявлением об установлении факта принятия наследства. При рассмотрении этой категории дел в суде доказывается фактическое принятие наследства наследником.

4. Если наследодатель не успел зарегистрировать в установленном порядке право на недвижимое имущество (отсутствует свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество), то наследник обращается в суд с исковым требованием о признании права собственности на объект недвижимости, в том числе и самовольную постройку в порядке наследования и включения данного имущества в наследственную массу.

5. Если имеется спор по разделу наследства между наследниками, то наследники обращаются в суд за разделом имущества, подлежащего наследованию.

Документы, необходимые для суда при оформлении наследства:

- свидетельство о смерти (копия);
- справка с места жительства;
- завещание (при наличии);
- документы о наличии либо отсутствии иных наследников;
- документы, которые подтверждают факт родства;
- брачное свидетельство, свидетельство о рождении, справка из архива ЗАГС;
- документы, подтверждающие действительную принадлежность собственности наследодателю, то есть документы на право собственности (договор купли-продажи, выписка из ЕГРН, справка из архива, соответствующее свидетельство из органа Росреестра, распоряжения муниципальных органов власти, договор постоянного бессрочного пользования земельным участком и т.п.);
 - технический паспорт БТИ на объект недвижимости;
 - письменный официальный отказ нотариуса в выдаче свидетельства о праве на наследуемое имущество либо в открытии наследственного дела;
 - документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.