



РОСРЕЕСТР

Управление
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Тверской области

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Правовой ликбез в сфере недвижимости

2 июля 2019 года - Управление Росреестра по Тверской области продолжает публиковать ответы на вопросы жителей Верхневолжья, поступающие в адрес Управления и касающиеся постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и регистрации прав на недвижимое имущество.

- Наша управляющая компания является управляющей организацией дома №Х по улице Ерофеева г. Твери. Гражданин N, являющийся согласно выписке из Единого реестра недвижимости собственником одной из квартир этого дома, в нарушение требований жилищного законодательства не производил оплату жилищно-коммунальных услуг. В связи с этим управляющей компанией принято решение о направлении заявления о выдаче судебного приказа о взыскании судебной задолженности. Для оформления данного заявления просим предоставить информацию о дате и месте рождения должника-гражданина N.

- В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378 полные данные о правообладателе(ях) указываются только в случаях, когда с запросом обратилось одно из лиц, поименованных в частях 13, 14 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (сам правообладатель или его законный представитель, физические и юридические лица, имеющие доверенность от правообладателя или его законного представителя; залогодержатель в отношении объектов недвижимого имущества, которые находятся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог; руководители, заместители руководителей федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, руководители, заместители руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий указанных органов в установленной сфере деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг; судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, органам прокуратуры Российской Федерации в целях

осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации, а также органам, осуществляющим в установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность и др.).

Предоставление полных данных о правообладателях представителям управляющих компаний вышеуказанными нормами действующего законодательства не предусмотрено, в связи с чем предоставить запрашиваемые управляющей компанией сведения не представляется возможным.

- Управляющая компания просит разъяснить, какой вид площади жилого помещения (общая площадь, жилая площадь, иная площадь) указывается в разделе 1 в строке «площадь м2» выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении жилого помещения – квартиры в многоквартирном доме?

- В выписке из Единого государственного реестра недвижимости в графе «площадь, м2» раздела 1 указывается общая площадь жилого помещения. В соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

- Могу ли я, являясь покупателем, оформить права на земельный участок и дом напрямую через Росреестр, без посещения МФЦ? Основание – договор купли-продажи (военная ипотека). Если да, то как действовать? Нужно ли нотариальное согласие от супруга на приобретение дома с землёй?

- Способ и порядок подачи документов на осуществление государственного кадастрового учёта и регистрацию прав определён Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации). В соответствии со ст.18 Закона о регистрации подать заявление о проведении данных действий без посещения МФЦ можно:

1) в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления по адресу: 170100, г.Тверь, Свободный пер., д. 2, в случае, если объект недвижимости расположен на территории Тверской области. Учитывая то, что переход права собственности осуществляется на основании договора купли-продажи, документы должны быть направлены обеими сторонами сделки: с объявленной ценностью при пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, к заявлению прилагается копия документа, удостоверяющего личность);

2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (она должна быть и у продавца и у покупателя) – с использованием сети "Интернет" посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта: <https://rosreestr.ru>.

В соответствии с п. 2 ст. 14 Закона о регистрации документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости, являются заявления сторон сделки и сам договор купли-продажи объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 17 Закона должна быть уплачена государственная пошлина в размере, установленном статьёй 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

Для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости объект должен быть учтён в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), а право собственности продавца должно быть зарегистрировано в ЕГРН.

Учитывая то обстоятельство, что Вы являетесь покупателем по договору купли-продажи, для осуществления государственной регистрации перехода права нотариальное удостоверение согласия супруга не требуется. Однако, в соответствии с пунктом 3 ст. 35 Семейного Кодекса Российской Федерации супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».