



УТОЧНЕНЫ ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН НА НЕКОТОРЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ

09.11.2024 вступил в законную силу Федеральный закон от 29.10.2024 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым уточнены вопросы оформления прав граждан на недвижимое имущество в упрощенном порядке.

1. Упрощенный порядок оформления прав распространен на земельные участки под домами блокированной застройки.

Закон № 370-ФЗ рассматривает две ситуации, связанные с оформлением прав на земельные участки под домами блокированной застройки:

1) права на земельный участок и на дом блокированной застройки, построенный до 14.05.1998, у владельца отсутствуют.

2) до 01.03.2022 дома блокированной застройки внесены в ЕГРН как квартиры, права на них зарегистрированы, сформирован земельный участок под многоквартирным домом и в силу жилищного законодательства на земельный участок возникло право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

Обязательными условиями применения данной нормы являются:

- учет квартиры в ЕГРН, регистрация права на квартиру, образование земельного участка, осуществлены до 01.03.2022;

- количество этажей в домах блокированной застройки не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Упрощенный порядок оформления прав граждан, предусмотренный Законом № 93-ФЗ, распространен на хозяйственные постройки, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

2. Упрощен порядок оформления прав на хозяйственные постройки:

Объектами являются: сараи, бани и не являющиеся частями жилых домов, иных зданий и сооружений погреба и летние кухни, колодцы и другие хозяйственные

постройки, представляющие собой объекты капитального строительства, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, которые до 1 января 2013 года были поставлены на учет и которые расположены на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Субъектами являются: граждане, которым такие земельные участки принадлежат на праве собственности либо на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования или аренды, если соответствующий земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

3. Уточнен порядок государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество собственников недвижимых вещей

Законодателем установлена обязанность органа регистрации прав осуществлять государственную регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество в здании, сооружении в порядке, аналогичном для регистрации права на общее имущество в МКД – одновременно при регистрации прав на первое помещение и (или) машино-место.

Иные изменения:

- в рамках реализации упрощенного порядка предоставления земельного участка под жилым домом, возведенном до 14.05.1998, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка указывается вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий возможность размещения жилого дома.

- сведения о гараже или хозяйственной постройке, которые расположены на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства или для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором такие гараж или хозяйственная постройка располагается (при этом предоставление проектной документации на такие гараж или хозяйственную постройку не требуется).

- упразднено требование об одноэтажности гаража, внесенного в ЕГРН как помещение в здании или сооружении, для признания его самостоятельным зданием.