



Муниципальное образование Октябрьский район

ОТДЕЛ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ

ул. Ленина, д. 42, пгт. Октябрьское, ХМАО - Югра, Тюменской обл., 628100

тел./факс (34678) 2-09-78

e-mail:kums@oktregion.ru, http://www.oktregion.ru

« 10 » ноября 2016 г.

№ 383

Главам городских и сельских поселений
МО Октябрьский район
(по списку)

О контроле, принятии мер и информировании

Уважаемые главы городских и сельских поселений!

В связи с участвовавшими случаями обращений со стороны граждан в органы прокуратуры, судебные инстанции и т.д., Комитет по управлению муниципальной собственностью администрации Октябрьского района считает целесообразным своевременно доводить информацию до граждан в следующих случаях:

1. Для граждан (собственников) проживающих/планирующие такое проживание в многоквартирном жилом доме, вновь отводимые земельные участки по программам под многоквартирные дома:

1.1. Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.2. В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.3. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельные участки, занятые многоквартирными домами, переходят в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме бесплатно.

1.4. Каких-либо актов органов власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка или о возникновении права собственности не требуется, как и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и желание собственников оформить часть/долю земельного участка в собственность:

2.1. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса РФ:

2.1.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.1.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

2.1.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

2.1.4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме может быть отчуждена собственником помещения только одновременно с передачей права собственности на квартиру.

2.2. В соответствии со статьей 133 Гражданского кодекса Российской Федерации, следует, что неделимый земельный участок является одновременно и неделимым объектом, как гражданских прав, так и земельных отношений, что, в частности, означает невозможность установления права собственности только лишь на его часть, такой земельный участок выступает объектом прав в целом.

В действующем законодательстве не предусмотрена возможность раздела (выдела) земельного участка, занятого многоквартирным домом, а также совершения иных действий, влекущих за собой передачу доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме отдельно от права собственности на помещение.

3. Назначение имущества.

3.1. Многоквартирный дом нельзя рассматривать как самостоятельный объект права собственности, поскольку самостоятельными объектами права в многоквартирном доме являются помещения в нем. Общее имущество многоквартирного дома представляет собой комплекс, отдельные части которого не являются самостоятельными объектами права.

3.2. Нельзя признать лестницы, стены дома, крышу, лифт, инженерное оборудование и другое самостоятельными объектами права собственности. Общее имущество дома - это комплекс недвижимого имущества, и его части предназначены для обслуживания, использования и доступа к помещениям. Общее имущество дома тесно связано назначением с помещениями.

3.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома всегда следует судьбе помещения в доме. В данном случае собственники жилых помещений не могут произвести выдел доли в натуре и разделить общее имущество между собственниками жилых помещений.

3.4. Поскольку доля в праве собственности на общее имущество дома не может быть самостоятельным объектом гражданско-правовых сделок (п. 2 ст. 290 ГК), постольку она не может быть отчуждена отдельно.

3.5. При продаже или мене жилого помещения остальные собственники жилых помещений как участники общей долевой собственности на общее имущество дома не имеют право преимущественной покупки, так как предметом сделки в данном случае будет конкретное помещение в доме, а доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе этого помещения.

4. Земельный налог.

4.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации, установлено, что объектом налогообложения не признаются земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, собственники помещений в многоквартирном доме освобождены от уплаты земельного налога на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.

5. Земельные участки без уточненных данных, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, имеющие статус ранее учтенные, внесены в государственный кадастр недвижимости двумя способами: геодезическим (с проведением предварительных межевых работ) и декларативным (на основании исходных правоустанавливающих документов, без определения точной площади и установки границ в натуре) и не внесены в базу ЕГРП (единый государственный реестр прав).

5.1. Граждане, получившие до 25 октября 2001 года и имеющие на руках правоустанавливающие документы (государственные акты на право пользования землей, свидетельства на право собственности, распоряжения к ним) не оформленные в соответствии с действующим законодательством, на основании статей 44, 45, 53 Земельного кодекса РФ, статей 131, 266, 1181 Гражданского кодекса РФ:

Различают следующие виды вещных прав:

1. право собственности.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками:

1. право полного хозяйственного ведения;

2. право оперативного управления имуществом;

3. сервитуты;

4. право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

5. право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5.1.1. Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком - прекращается, гражданину принадлежит право владения и пользования в рамках законодательства соответственно, права на распоряжение нет, переход в наследственные массы не предусмотрен, за исключением своевременно переоформленного права в установленном законодательством порядке в Управлении Росреестра (статьи с 268 по 272 ГК РФ);

5.1.2. Пожизненное наследуемое владение земельным участком - прекращается, принадлежит право владения и пользования в рамках законодательства соответственно, права на распоряжение нет, кроме как путем передачи его по наследству (п. 2 ст. 21 ЗК РФ), переход в наследственные массы предусмотрен, своевременно переоформленные права в установленном законодательством порядке в Управлении Росреестра (статьи с 265 по 267 ГК РФ);

5.1.3. Право собственности – прекращается собственником, гражданину принадлежит право владения, пользования и распоряжение в рамках законодательства соответственно, переход в наследственные массы предусмотрен, своевременно переоформленные права в установленном

законодательством порядке в Управлении Росреестра.

6. Содержание и форма права собственности.

6.1. Право владения:

Право владения означает возможность физического обладания вещью, хозяйственного воздействия на вещь. При этом следует иметь ввиду, что кроме собственников законными владельцами вещей могут быть лица владеющие недвижимым имуществом по договору, например, в силу соглашения об аренде.

6.2. Право пользования:

Право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. В процессе использования имущество либо полностью потребляется, либо изнашивается (амортизируется). Право пользования тесно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу, пользоваться имуществом, можно только владея им.

Права владения и пользования могут принадлежать не только собственнику, но и другим лицам, получившим эти правомочия от собственника.

6.3. Право распоряжения:

Право распоряжения понимается как право определять юридическую судьбу вещи (продать, подарить, передать в аренду). Право распоряжения реализуется только собственником или другими лицами, но только по его прямому указанию.

Указанные права подлежат обязательной государственной регистрации (переоформление права) в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Права, указанные в подпунктах 5.1.1. и 5.1.2. пункта 5, не оформленные в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ, являются муниципальной собственностью с правом распоряжения земельными участками.

Для того, чтобы не возникли проблемы в будущем с переоформлением прав, недопонимание (ссоры, конфликты) с соседями, с органами власти, в связи со вступлением в силу с 01.01.2017 статьи 25, пунктов 7, 14, 25, 44, 45, 49, 51 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации» и так как с 01.01.2018 на всей территории РФ будет установлен запрет (без исключений) на распоряжение земельными участками сведения о границах, которых не внесены в государственный кадастр недвижимости, в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства, гражданам таких земельных участков, будет необходимо провести инженерно – кадастровые работы (межевание) по уточнению месторасположения границ, вынос точек в натуру, а так же уточнению площади своих земельных участков с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

На основании документов, оформленных кадастровым инженером, в реестры ГКН будут внесены надлежащие изменения, после чего можно будет получить новые документы кадастрового учета на свой участок.

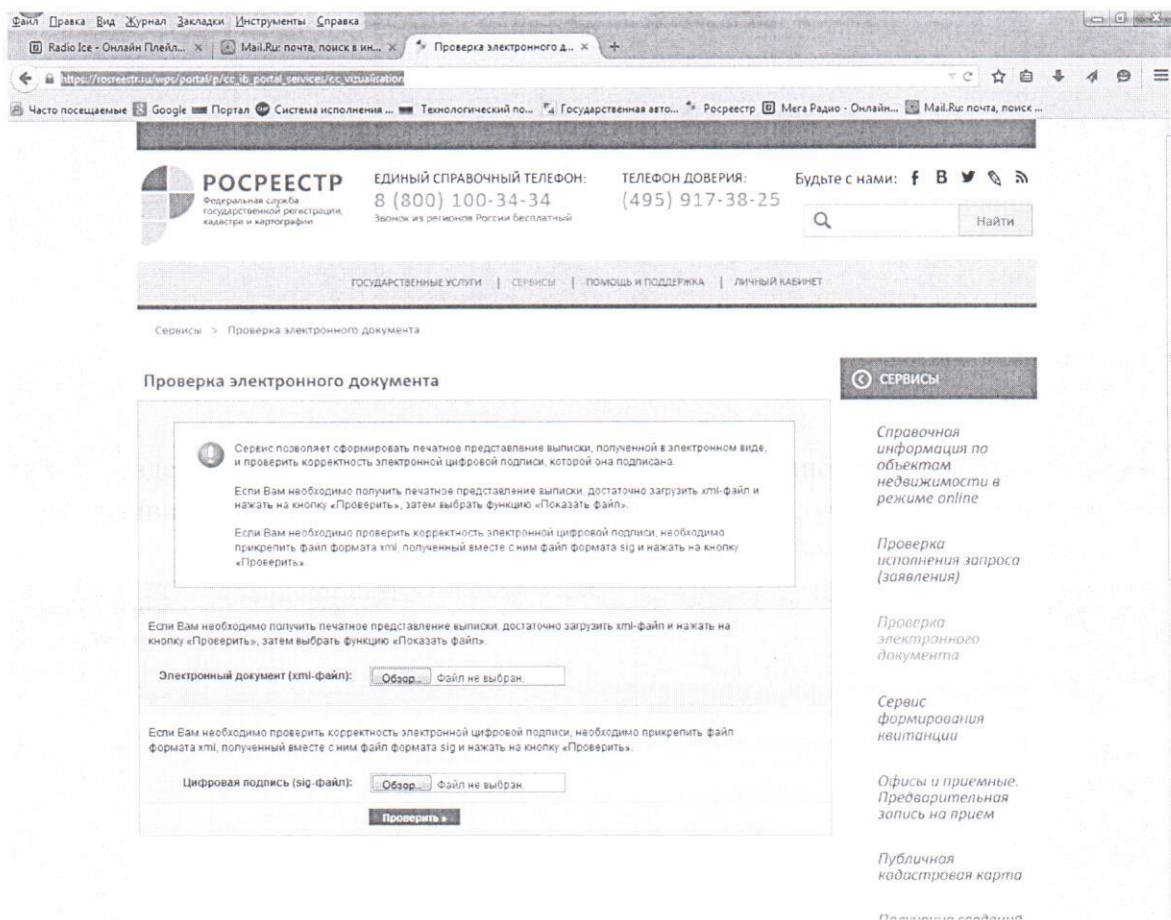
Таким образом, если в установленном законом порядке до 1 января 2018 года не будут проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться (продать, подарить, обменять, заложить и т.п.) вне зависимости от того, имеется или нет свидетельство на право собственности на этот участок или договор аренды земельного участка, в проведении регистрационных действий с участком будет отказано.

7. Определение состоявшегося ранее межевания по сведениям ГКН.

7.1. Заказать кадастровую выписку о земельном участке формы КВ.1 – КВ.6 на официальном сайте Росреестра, полученный файл в виде ZIP архива необходимо разархивировать.

Для того, чтобы увидеть, сохранить и распечатать выписку, нужно перейти на сайт

Росреестра в раздел «Сервисы» подраздел «Проверка электронного документа» вставить ссылку на файл (разархивированный файл имеющий формат XML) и получить читаемый документ.



7.2. Проверить результат.

- кадастровая выписка на одном листе без плана (чертеж, схема) земельного участка, без описания местоположения границ, без описания поворотных точек координат, в графе 12 - указана площадь участка, которая определена без погрешности (например, 600 кв.м.), в графе 16 присутствуют посторонние записи (например, границы земельного участка не соответствуют требованиям земельного законодательства и т.п.) – межевание не проводилось, требуется уточнение;

- кадастровая выписка с планом (чертеж, схема) земельного участка, с описанием местоположения границ, с описанием поворотных точек координат, в графе 12 - указана площадь участка, которая определена без погрешности (например, 600 кв.м.), в графе 16 значения отсутствуют – межевание проводилось с нарушением, требуется уточнение;

- кадастровая выписка с планом (чертеж, схема) земельного участка, с описанием местоположения границ, с описанием поворотных точек координат, в графе 12 - указана площадь участка, которая определена с погрешностью (например, 600 +/- 30 кв.м.), в графе 16 значения отсутствуют – межевание проводилось, уточнение не требуется.

8. Проведение инвентаризации.

При выявлении обременений, указанных в подпункте 5.1. № 1, 4, 5 пункта 5 на земельных участках, оповестить граждан согласно пунктов 5, 6, 7 путем уведомлений через почтовое отправление, принять необходимые меры по прекращению обременений (неиспользуемые земельные участки, по смерти, отказ, выезд и т.д.).

С 01.01.2017 реестр государственного кадастра недвижимости и единый государственный реестр прав будет объединен в один единый государственный реестр недвижимости.

На основании вышеизложенного, рекомендуем Вам, в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 18 июня 2001г. № 78-ФЗ "О землеустройстве" провести инвентаризацию земель для выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель.

Также напоминаем, что в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 443-ФЗ "О федеральной информационной адресной системе», статьями 14, 15, 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» при внесении изменений (переадресация, перенумерация, присвоение/аннулирование адреса) необходимо вносить все изменения в ФИАС, при этом производить оповещение физических и юридических лиц о такой смене.

Ответственность за достоверность, полноту и актуальность содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах несет орган местного самоуправления, разместивший такие сведения.

Указанная информация, для оповещения физических и юридических лиц будет также размещена на официальном сайте администрации Октябрьского района.

Просим Вас, довести данную информацию до граждан, путем обнародования на официальном сайте органа местного самоуправления и разместить на информационных стендах в здании администрации.

Информацию, о количестве земельных участков, по которым проведены инвентаризационные мероприятия (п.п. с 5 по 8) просим направить со ссылкой на исходящий номер настоящего письма в срок не позднее 28 декабря 2016 года с документальным подтверждением (реестр).

Также, исполнение данного письма, по проведенным инвентаризационным мероприятиям (п.п. с 5 по 8) ставится на особый ежемесячный контроль с отчетом на конец каждого месяца, с документальным подтверждением (реестр) начиная с 01.01.2017.

Приложение: Кадастровый план территории (КПТ), приложение

Заведующий отделом по
земельным ресурсам КУМС



А.А. Секисов

Исполнитель:
Главный специалист отдела по земельным
ресурсам и недропользованию КУМС
Шумовская О.В. 21487