

Какие категории граждан освобождены от уплаты государственной пошлины за регистрацию прав на объекты недвижимости

При регистрации недвижимого имущества обязательным условием является оплата государственной пошлины. Однако в соответствии со статьей 333.35 Налогового кодекса РФ ряд категорий заявителей освобождаются от уплаты государственной пошлины. Если регистрируется общая собственность нескольких лиц и среди них есть льготник, то пошлина льготника вычитается из общей суммы. Остаток делится на остальных заявителей по общим правилам и оплачивается. От уплаты государственной пошлины, освобождаются:

- Федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, установленные главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации;
- Центральный банк Российской Федерации - при обращении за совершением установленных главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации юридически значимых действий в связи с выполнением им функций, возложенных на него законодательством Российской Федерации;
- физические лица-ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой Отечественной войны (основанием для предоставления льготы является удостоверение установленного образца);
- физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, - за государственную регистрацию прав, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

«Необходимо заметить, что малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в установленном порядке с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи», - поясняет заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.

Основанием для льготы в таком случае является решение органа местного самоуправления о признании граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, малоимущими.

Важно знать, что предоставляемая заявителями справка о среднедушевом доходе семьи, выдаваемая Управлением социальной защиты населения, не является решением органа местного самоуправления о признании заявителя малоимущим и, соответственно, не может служить основанием для освобождения от уплаты государственной пошлины за регистрацию права.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Корниенко Оксана Николаевна

8 (3852) 29 17 44, 5097

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Алтайскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

06.09.2022

Актуальные вопросы государственной регистрации: порядок установления охранных зон и предусмотренные ограничения

Что такое охранная зона? Что это значит и что делать? Что это такое, для чего они устанавливаются и особенности установления местоположения границ охранных зон.

«Охранная зона – это зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) – например, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия народов РФ, охранная зона объектов электроэнергетики, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, приаэродромные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ», - комментирует Андрей Рерих, заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю.

Установление охранных зон регулируется статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации, где указаны все зоны, которые подлежат установлению. Всего 28 видов таких зон и у каждой свои особенности. Другие виды установлению не подлежат.

Цели образования охранных зон связаны с обеспечением безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации объектов недвижимости.

Любая охранная зона предполагает ограничения по использованию участка. Например, охранная зона ЛЭП или газопровода предполагает запрет на строительство зданий и сооружений, а санитарно-защитная зона - на строительство объектов жилого использования.

Покупая земельный участок, начиная строительство дома или в процессе других действий можно столкнуться с таким обременением - ограничением собственника в его праве использовать или распоряжаться данным земельным участком.

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) запись об ограничении использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий вносится в сведения об объекте недвижимости.

Узнать об ограничениях земельного участка, возможно запросив информацию в Росреестре, а именно Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой

будут отражены сведения об актуальных ограничениях объекта недвижимости, в том числе вид и основания установления охранных зон, либо Выписку из ЕГРН «О зоне с особыми условиями использования территории».

Андрей Васильевич отмечает, что в договоре купли-продажи или дарении обязательно должна быть отражена информация об ограничении земельного участка. Отсутствие такой информации будет являться основанием для приостановления государственной регистрации права.

Для того, чтобы понять можно ли строить дом в охранной зоне, Вам необходимо знать какая именно зона проходит через Ваш участок и после этого ознакомиться с правилами установления данной охранной зоны, в которых содержатся все ограничения и обременения.

Одной из наиболее распространенных охранных зон является охранная зона линий электропередач (ЛЭП).

В границах таких охранных зон действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

В охранных зонах без письменного решения о согласовании сетевых организаций (к которым относятся охраняемые объекты) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

«Итак, вы установили, что ваш земельный участок входит в зону с особыми условиями использования территорий, установили вид такой зоны, и это, например, охранная зона ЛЭП. До строительства (капитальный ремонт, реконструкция или снос) объекта недвижимости следует обратиться с заявлением за письменным решением о согласовании в сетевую организацию - Филиал ПАО «Россети Сибирь» - «Алтайэнерго» в Центр обслуживания граждан по адресу г. Барнаул, ул. Кулагина, 16, а также на официальный сайт Россети Сибири», - пояснил представитель регионального ведомства.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Алтайскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

08.09.2022

Сельхозземли: первым делом извещаем, затем продаем

Алтайский край - регион широких возможностей для развития сельскохозяйственной деятельности аграриев. Каждый день на его территории совершаются сделки по отчуждению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения - земельные участки продают, меняют, передают в качестве отступного и т.д.

Тоже планируете продать земельный участок сельскохозяйственного назначения? В таком случае Вы должны знать, что при его продаже должна быть обязательна соблюдена процедура преимущественного права покупки. Что же это за процедура? Обо всем по порядку.

Преимущественным правом покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обладают Алтайский край (как субъект Российской Федерации) и муниципальные образования Алтайского края¹, поэтому если Вы решили продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, первым делом о своем намерении Вы должны известить высший исполнительный орган государственной власти Алтайского края либо орган местного самоуправления.

Извещение составляется в письменной форме, в нем обязательно указывается цена, размер, местоположение земельного участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет, и вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении. Если в течение 30 дней со дня поступления извещения органы, обладающие преимущественным правом покупки, откажутся от покупки либо не уведомят (в письменной форме) Вас - продавца земельного участка о своей готовности приобрести Ваш земельный участок, Вы в течение года вправе продать его по цене не ниже той, которую Вы указали в извещении. Если вдруг решите продать земельный участок по более низкой цене, чем заявили ранее, или изменить существенные условия договора купли-продажи, по которому отчуждаете (продаете) земельный участок, Вам нужно будет заново пройти этапы процедуры соблюдения преимущественного права покупки.

¹ В случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации

Как все мы знаем, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения отчуждаются не только по сделке купли - продажи. Со слов заместителя руководителя Управления Елены Бандуровой в практической жизни часто встречаются случаи, когда земельный участок отчуждается на основании других возмездных сделок - по договору мены или в качестве отступного. Сразу встает вопрос: если это не сделка по купле-продаже, нужно ли соблюдать процедуру преимущественного права покупки? Сейчас разберемся.

Так как к договору мены применяются правила о купле-продаже, а отступное, по которому происходит передача права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на возмездной основе, квалифицируется как договор купли-продажи, процедуру преимущественного права покупки при отчуждении такого земельного участка по договору мены или в качестве отступного также нужно соблюдать.

Обращаем внимание, что сделка, совершенная без соблюдения процедуры преимущественного права покупки, признается ничтожной, и, как следствие, в Росреестре будет отказано в регистрации перехода права собственности.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Рыбальченко Елена +7 (3852) 29 17 33, 8 913 085 82 12

Корниенко Оксана +7 (3852) 29 17 44, 8 905 925 95 20

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Алтайскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

13.09.2022

Около двухсот земельных участков зарегистрировал алтайский Росреестр за время реализации «гаражной амнистии»

За время «гаражной амнистии» жители Алтайского края оформили 365 прав на объекты гаражного назначения и 169 земельных участков. Об этом сообщил руководитель Управления Росреестра по Алтайскому краю Юрий Калашников. Активнее всего регистрируют права на территории г. Рубцовск. Также права собственности на гаражи были оформлены на территории городов края в Барнауле, Бийске, Алейске, Камне-на-Оби, Славгороде и Белокурихе.

Руководитель регионального Росреестра напомнил, что «Закон о «гаражной амнистии» вступил в силу год назад - 1 сентября 2021 года. Благодаря этому жители Алтайского края могут бесплатно оформить в собственность не только гаражи, но и расположенные под ними земельные участки. Сделать это можно по упрощённой схеме в течение пяти лет - до 1 сентября 2026 года.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Рыбальченко Елена +7 (3852) 29 17 33, 8 913 085 82 12

Корниенко Оксана +7 (3852) 29 17 44, 8 905 925 95 20

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Алтайскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

15.09.2022

Можно ли построить дом на берегу водоема

Дом и участок у озера или реки - мечта многих! Поэтому граждане, покупая участок на берегу водоема, начинают строить дом своей мечты, не задумываясь об особенностях регулирования такого строительства. А зря. На территориях, которые граничат с любым водным объектом, установлен специальный режим пользования, иногда устанавливающий полный запрет на любое строительство.

Здесь важно обратить внимание на два разных понятия – «береговая полоса» и «водоохранная зона».

Береговой полосой называют земли общего пользования вдоль береговой линии. Ее ширина составляет в среднем 20 м, у маленьких рек и ручьев – до 5 м.

Водоохранная зона примыкает к береговой линии водоема. На этой территории действует специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью защиты водного объекта. В частности, такая деятельность не должна приводить к загрязнению, засорению, заилению водного объекта, истощению его вод, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира. Ширина водоохранной зоны также зависит от размера водоема: у моря это 500 м, у мелких рек – 50 м, у рек покрупнее – 100-200 м.

В границах водоохранной зоны устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения. Их ширина устанавливается в зависимости от уклона берега. При обратном или нулевом уклоне она составляет 30 метров. Самая большая ширина прибрежной защитной полосы у рек, озер и водохранилищ, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение. В этом случае она составляет 200 метров.

Со слов заместителя руководителя Росреестра по Алтайскому краю Андрея Рериха, приватизировать, то есть выкупить у государства участки в пределах береговой полосы, нельзя. Индивидуальное жилищное строительство в пределах береговой полосы также не допускается. А вот в водоохранной зоне за пределами береговой полосы можно купить или получить участок в аренду, в том числе для строительства, при условии соблюдения всех санитарных, водоохранных и иных требований и норм. Так его нужно обязательно оборудовать сооружениями, которые будут защищать водный объект от загрязнения - это канализации, ливнеотводы, дренажные установки, системы очистки воды и т.д. Исключениями являются случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и возле него

установлена зона санитарной охраны. На таких территориях жилищное строительство запрещается.

Чтобы узнать, входит ли земельный участок в границы водоохранной зоны, нужно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, в офисах МФЦ, а также на портале Госуслуг. Если участок не входит в границы зоны с особыми условиями использования территории (которой в данном случае является водоохранная зона), то напротив соответствующей графы в выписке будет указано «данные отсутствуют». Если же наоборот, то будет указано, что участок расположен в границах водоохранной зоны.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Рыбальченко Елена +7 (3852) 29 17 33, 8 913 085 82 12

Корниенко Оксана +7 (3852) 29 17 44, 8 905 925 95 20

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ПРЕСС-РЕЛИЗ

26.09.2022

Как стать владельцем заброшенного дома и земельного участка (Бесхозное имущество)

*Гражданка В. из села Табуны интересуется:
«Можно ли стать владельцем заброшенного дома
и земельного участка вокруг него?».*

На заданный вопрос отвечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова:

«Существует несколько способов стать владельцем заброшенного участка (дома): поиск владельца и покупка участка, отказ хозяина от запущенного участка, приобретение участка после его изъятия, через признание имущества бесхозным, приобретательная давность.

Чтобы воспользоваться первым способом, нужно найти владельца заброшенной недвижимости. Это можно сделать через орган местного самоуправления, поиск информации о владельце на публичной кадастровой карте, через запрос выписки из ЕГРН. Если удастся выяснить, что у объекта недвижимости есть собственник, то приобрести дом и земельный участок можно по договору купли-продажи.

Встречаются случаи, когда хозяин объекта сам обращается в Росреестр с заявлением об отказе от участка. Тогда на такой земельный участок регистрируется право собственности, например, муниципалитета, на территории которого этот участок находится (одновременно с регистрацией прекращения права его прежнего собственника, который от него отказался). Затем его выставят на торги или передадут в аренду новому собственнику.

Земельный участок может быть изъят, если он предназначен для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и не используется по целевому назначению в течение 3 лет (если более длительный срок не установлен законом). Однако стоит помнить, что изъятие земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения, и только на основании решения суда.

В случае, если владельца объекта недвижимости найти не удалось, то, возможно, это бесхозное имущество. По закону под бесхозным понимается объект, у которого отсутствует владелец, он не известен или отказался от права собственности. **При этом бесхозной вещью может быть признано только здание (например, дом); земельный участок бесхозной вещью быть не может».**

А какой в этом случае порядок работ?

- Для начала сведения о бесхозном объекте должны быть внесены в ЕГРН. С заявлением о постановке на учет бесхозного объекта в орган регистрации прав обращается муниципальный орган, на территории которого он находится.
- Через год со дня постановки бесхозного объекта недвижимости на учет муниципальный орган может обратиться в суд с требованием о признании на него права муниципальной собственности.
- Получив вступившее в законную силу решение суда, муниципалитет обращается в Росреестр с заявлением о регистрации права муниципальной собственности на этот объект.
- После этого землю вместе с домом можно приобрести на торгах, арендовать или выкупить.

Приобретение бесхозного имущества в собственность позволяет не только обеспечить надлежащее функционирование объектов, но и вовлечь их в оборот, что способно пополнить доходную часть местного бюджета» - отметила Елена Бандурова.

Обратите внимание! Еще одним способом стать законным владельцем заброшенного дачного участка (дома) является приобретательная давность. Согласно положениям ст. 234 Гражданского кодекса, гражданин или юридическое лицо, которые не являются собственниками имущества, но непрерывно и добросовестно владеют им как своим собственным имуществом в течение 15 лет, могут приобрести на него право собственности в силу приобретательной давности.

Для этого необходимо подготовить пакет документов и вместе с заявлением подать в суд общей юрисдикции по месту нахождения такого имущества. После получения судебного решения можно обращаться в Росреестр, чтобы зарегистрировать право собственности.

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Алтайскому краю

Корниенко Оксана Николаевна

8 (3852) 29 17 44, 5097

22press_rosreestr@mail.ru

www.rosreestr.gov.ru

656002, Барнаул, ул. Советская, д. 16