****

Пресс-релиз

На что обратить внимание предпринимателям при регистрации недвижимости

Управление Росреестра по Республике Татарстан провело горячую линию для субъектов малого и среднего бизнеса. Консультацию по вопросам регистрации прав на недвижимость и кадастровому учету провела **начальник отдела государственной регистрации недвижимости по инвестиционным проектам Эндже Мухаметгалиева**.

Предлагаем Вашему вниманию некоторые из наиболее актуальных вопросов и ответов на заданную тему.

**- Хочу приобрести земельный участок для возведения объекта коммерческой деятельности. На что нужно обратить внимание при покупке, в том числе при составлении договора купли-продажи?**

- Во-первых, рекомендуем обратить внимание на разрешенное использование земельного участка. Объект недвижимости, который планируется возвести, должен соответствовать назначению участка. К примеру, нельзя построить магазин на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. В противном случае на собственника будет наложен административный штраф, а объект недвижимости придется сносить.

Во-вторых, проверьте документы продавца на земельный участок: зарегистрировано ли его право собственности, отсутствуют ли ограничения прав обременения на данный участок, приобретен ли земельный участок в браке.

Очень важным моментом является проверка на наличие охранных зон на земельном участке, ведь любая охранная зона предполагает наличие ограничений по использованию земельного участка. К примеру, по участку проходит охранная зона электросетевого хозяйства. Согласно действующему законодательству в пределах такой зоны без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Даже если вы уверены, что с документами продавца все в порядке, не поленитесь и не поскупитесь заказать расширенную выписку из Единого государственного реестра недвижимости на интересующий вас земельный участок. Только такой документ будет содержать все актуальные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о наличии или об отсутствии ограничениях прав и обременений на объект недвижимости.

**- Как представитель юридического лица обратилась за регистрацией права на три помещения, образуемые в результате раздела одного большого помещения. В МФЦ мне сказали, что за регистрацию права на каждое помещение нужно уплатить госпошлину по 22 000 рублей. Почему я должна платить, ведь право на большое помещение у меня ранее было зарегистрировано? И откуда такая большая сумма госпошлины?**

- При разделе объекта недвижимости образуются несколько новых объектов недвижимости, которым присваиваются новые кадастровые номера и, соответственно, осуществляется государственная регистрация права на каждый из них. В соответствии с требованием законодательства за государственную регистрацию права взимается государственная пошлина.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию права устанавливаются Налоговым кодексом Российской Федерации. За государственную регистрацию права на объект недвижимости для организации (юридического лица) предусмотрено взимание госпошлины в размере 22 000 рублей.

**- Планирую приобрести помещение в административном здании. Земельный участок принадлежит собственнику здания. При покупке помещения перейдет ли мне часть этого участка?**

- Прежде чем ответить на вопрос о земельном участке, обращаем внимание на то, что у продавца должно быть зарегистрировано право собственности на отчуждаемое помещение. Это значит, что если продавцу принадлежит здание в целом, то до продажи помещений в здании, он должен осуществить раздел здания на помещения и зарегистрировать на них право собственности. Для этого в Росреестр представляется технический план и заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права одновременно в отношении всех образуемых при разделе помещений, а также уплачивается госпошлина за государственную регистрацию права на каждое помещение. Право собственности на здание при этом будет прекращено.

По вопросу перехода права на земельный участок следует отметить, что одним из принципов оборота недвижимого имущества является единство судьбы земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости. Исходя из требований статьи 35 Земельного кодекса РФ, при переходе права собственности на здание покупатель приобретает право пользования земельным участком на тех же правах, что и продавец недвижимости. А при продаже доли в праве собственности на здание, сооружение или продаже собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них одновременно отчуждается доля указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Таким образом, при покупке помещения в здании покупатель приобретает и долю в праве общей долевой собственности на земельный участок. Размер доли в праве высчитывается в виде простой правильной дроби пропорционально площади приобретаемого помещения. Приобретаемая доля в праве общей долевой собственности на земельный участок также прописывается в договоре купли-продажи. При этом переход права общей долевой собственности на земельный участок регистрируется одновременно с переходом права на помещение.

**- Собираюсь продать принадлежащий мне объект недвижимости за крупную сумму. Покупатель нашелся, но сразу рассчитаться он не готов. Договорились, что часть суммы будет перечислена мне до подписания договора купли-продажи, а оставшаяся часть – в течение месяца после подписания договора. Как подстраховаться на случай, если расчет не будет произведен в полном объеме?**

- Ситуация нередкая, и поэтому следует прописать в договоре купли-продажи объекта недвижимости весь порядок расчета и условие о возникновении ипотеки в силу закона в пользу продавца. В этом случае при подаче документов на государственную регистрацию права необходимо будет представить отдельное заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона. При государственной регистрации перехода права собственности в Единый государственный реестр недвижимости будет внесена запись об ограничении права покупателя, которая не позволит ему совершать какие-либо дальнейшие действия с объектом недвижимости. После того, как будет произведен окончательный расчет с продавцом, нужно будет вновь обратиться в Росреестр с заявлением о погашении записи об ипотеке.

**- Слышал, что в Татарстанt действуют особые сроки регистрации на недвижимость для предпринимателей. Правда ли это?**

- Да, действительно, приказом Управления по Республике Татарстан для субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП) установлены сокращенные сроки государственной регистрации прав на недвижимое имущество: **5 рабочих дней** (вместо обычных 9 рабочих дней) для государственной регистрации прав и сделок (за исключением договоров участия в долевом строительстве) и **9 рабочих дней** (вместо обычных 12 рабочих дней) для одновременной процедуры постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав.

Обращаем особое внимание на то, что при получении талона в МФЦ при записи на прием через Терминал электронной очереди необходимо выбрать **отдельную кнопку «Являюсь субъектом МСП».** В этом случае сотрудник приема будет знать, что принимает документы у субъекта МСП и, соответственно, проставит в описи принятых документов дату выдачи с учетом сокращенного срока.

**Напоминаем, что по всем вопросам, в том числе о готовности документов, можно звонить по единому бесплатному телефону Росреестра 8-800-100-34-34.**

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10