**Вопрос:** Установлен ли законом срок, в течение которого гражданину необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и зарегистрировать право собственности на жилое помещение, приобретенное на основании договора приватизации?

Есть ли установленный законом срок, в течение которого собственник должен зарегистрировать право собственности на объект недвижимого имущества?

**Ответ:** Каких-либо требований к срокам обращения граждан с заявлением и иными необходимыми документами о проведении государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в том числе в порядке приватизации законодательством не установлено. В связи с этим, не требуется незамедлительного обращения с целью государственной регистрации права после получения договора приватизации жилого помещения. Права, возникшие на основании договоров приватизации жилых помещений, заключенных до вступления в действие Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) и зарегистрированных в органах  БТИ до 1 декабря 1998 года, признаются юридически действительными, и подтверждение этих прав требуется только в случае совершения сделки с жилым помещением, например, купли-продажи, дарения.

Бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (приватизация жилых помещений) заканчивается 01.03.2016г. (Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=5CCBFDB7FA2AEB65C900A5F8DF33ADAF5CBDA77FE085CD30703827B528s0YBH) от 28.02.2015 N 19-ФЗ "О внесении изменения в статью 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (вступил в силу 28.02.2015)).

Действующим законодательством Российской Федерации не установлен срок, в течение которого гражданину, уже заключившему договор приватизации, необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и зарегистрировать свое право собственности на жилое помещение.

В соответствии со ст.7 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" право собственности на приобретенное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**2.** Действующим законодательством Российской Федерации не установлен срок, в течение которого гражданину, уже заключившему договор приватизации, необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и зарегистрировать свое право собственности на жилое помещение.

**Вопрос:** Можно ли продать земельный участок, принадлежащий гражданину на праве пожизненного наследуемого владения?

**Ответ:** Согласно ст. 267 Гражданского кодекса РФ, распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок "по наследству". В связи с эти продать земельный участок принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения нельзя. Для продажи его необходимо оформить в собственность.

**Вопрос:** В каком размере нужно оплатить гражданину государственную пошлину за регистрацию права собственности на гараж? А за другие объекты?

**Ответ:** В том случае, если к гражданину право собственности на гараж перешло на основании договора купли-продажи, иной сделки об отчуждении данного объекта недвижимого имущества (наследство, дарение), либо на основании справки о полной выплате пая членом гаражно-строительного кооператива, за проведение государственной регистрации права собственности в соответствии с пп.22 п.1 ст.333.33 Налогового Кодекса РФ размер государственной пошлины составит 2000 рублей.

Если имеются основания для проведения государственной регистрации права собственности на гараж в «упрощенном порядке» на основании декларации об объекте недвижимого имущества (в этом случае земельный участок, на котором расположен гараж, должен быть предоставлен под индивидуальное гаражное строительство), государственная пошлина составит 350 рублей. Необходимо отметить, что в дальнейшем при переходе права собственности на данный гараж по договорам об отчуждении объекта недвижимого имущества государственная пошлина за регистрацию права собственности составит 2000 рублей.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию прав на иные объекты недвижимого имущества определены ст. 333.33 Налогового кодекса РФ и зависят от вида такого объекта недвижимого имущества.

В соответствии с п.24 ст.333.33 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества составляет 350 рублей.

**Вопрос:** Как сдать документы на государственную регистрацию прав в Управление Росреестра?

**Ответ:** Согласно п. 1 ст.16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (**Закон о регистрации**) государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении либо через многофункциональный центр. МФЦ осуществляет прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по всем категория дел и выдачу готовых документов в любом из пунктов приема документов.

Заявление о предоставлении государственной услуги и иные необходимые для предоставления государственной услуги документы могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая Единый портал государственных услуг, в порядке, утвержденном [Приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 N 723](consultantplus://offline/ref=B31C3D1279219C8F44B1695BFD97DD598A5E4C57DDFD2872F62E1D7E9B1B2BH) .

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения (п.2 ст.16 Закона о регистрации).

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие Закона о регистрации на основании договоров и других сделок, представляются не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых — подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

**Прием-выдача документов на государственную регистрацию прав на территории г. Ульяновска и Ульяновской области осуществляется в офисах филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области (КП) и Многофункционального центра предоставления государственных услуг в Ульяновской области (МФЦ).**

**На территории города Ульяновска прием документов осуществляется по следующим адресам:**

- ул. Кольцевая, д.50, корпус 1 (офис **КП).** Прием и выдача документов в данном офисе осуществляется только по предварительной записи. Контактный телефон **35-22-87;**

- ул. Льва Толстого, д.36/9; пр. Созидателей, д.116; ул. Промышленная, д.54г; ул. Локомотивная, д.85 (офисы МФЦ). График работы указанных офисов указан на официальном сайте Управления Росреестра по Ульяновской области – to73.rosreestr.ru.

**На территории, подведомственной межмуниципальному отделу Управления Росреестра по Ульяновской области по Чердаклинскому и Старомайнскому районам прием документов осуществляет** КП по адресам: **р.п. Чердаклы, ул. Советская, д.20, Старомайнский район, р.п. Старая Майна, ул. Калинина, д.57. В офисе КП, расположенном по адресу: р.п. Чердаклы, ул. Советская, д.3 осуществляется только выдача документов.**

Местонахождение, графики работы и контактные телефоны иных **офисов филиала КП и МФЦ, действующих на территории административных районов Ульяновской области также** указаны на официальном сайте Управления Росреестра по Ульяновской области – to73.rosreestr.ru.

Существует возможность предварительно записаться на прием документов для проведения государственной регистрации прав в указанные офисы посредством сети «Интернет» путем обращения на портал Росреестра по следующему электронному адресу: [www.portal.rosreestr.ru](http://www.portal.rosreestr.ru/)., раздел «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием», субъект – Ульяновская область.

Документы на государственную регистрацию прав возможно подать посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. Подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном [порядке](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=102236;fld=134;dst=100362). К заявлению дополнительно прилагается копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель).

Также заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг

**Вопрос:** Обязан ли заявитель представлять вместе с заявлением о государственной регистрации права разрешение на строительство объекта и разрешение на ввод в эксплуатацию? Должен ли заявитель представлять вместе с заявлением на государственную регистрацию права кадастровый паспорт на квартиру?

**Ответ:** В соответствии с положениями главы 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо при регистрации права на созданный объект недвижимости (п.1 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

- Разрешение на строительство необходимо при регистрации прав на объект незавершенного строительства (п.2 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

При этом разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе. Если заявитель не представил разрешение на строительство, либо разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по собственной инициативе, данные документы будут запрошены Управлением Росреестра по Ульяновской области в органе, выдавшем указанные разрешения в порядке межведомственного взаимодействия.

Таким образом, предоставление разрешения на ввод в эксплуатацию и разрешения на строительство при регистрации прав является правом, а не обязанностью заявителя.

При государственной регистрации права на квартиру заявитель не должен представлять кадастровый паспорт (но при этом квартира в обязательном порядке должна стоять на кадастровом учете. Кадастровый паспорт на квартиру является документом, подлежащим обязательному представлению заявителем на государственную регистрацию только при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о данной квартире. Непредставление заявителем кадастрового паспорта квартиры в случае отсутствия сведений о данном объекте в государственном кадастре недвижимости будет являться основанием для отказа в государственной регистрации. При наличии сведений об объекте недвижимого имущества в государственном кадастре недвижимости представление кадастрового паспорта на государственную регистрацию прав является правом, а не обязанностью заявителя.

**Вопрос:** Какие документы необходимо предоставить для получения справки о наличии либо об отсутствии в собственности физического лица недвижимого имущества? Это необходимо при предоставлении справки муниципального служащего.

**Ответ:** Порядок предоставления информации о наличии либо отсутствии в собственности гражданина объектов недвижимого имущества (квартиры, жилого дома, гаража, земельного участка и т.д.) регулируется п. 3 ст. 7, ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ).

Лицо, желающее получить такую информацию, может обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы по Ульяновской области   
(далее – Управление) либо через многофункциональный центр и предъявить документ, удостоверяющий личность, либо доверенность, от правообладателя или его законного представителя.

Размер платы за предоставление сведений содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 16.12.2010 N 650 физическим лицам в виде бумажного документа составляет 200 руб., в виде электронного документа 150 руб.

Для получения справки о наличии (отсутствии) в собственности у физического лица недвижимости необходимо обратиться в органы росреестра, в том числе через МФЦ, с заявлением. К заявлению прилагается квитанция об уплате госпошлины и копия паспорта, в случае если была смена фамилии то свидетельство о браке, либо другой документ подтверждающий смену фамилии.

**Вопрос:** В каком размере нужно оплатить пошлину за регистрацию права на земельный участок и садовый домик в упрощенном порядке?

**Ответ:** Действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено предоставление льгот при государственной регистрации права на земельный участок и садовый домик в упрощенном порядке. Таким образом, в соответствии с п.24 ст.333.33 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества составляет 350 рублей.

**Вопрос:** Необходимо ли предоставление кадастрового паспорта на государственную регистрацию договора купли-продажи квартиры?

**Ответ:** Нет, предоставлять кадастровый паспорт нет необходимости.

В соответствии с п. 10 ст. 33 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным [пунктом 1 статьи 17](consultantplus://offline/ref=630AA20B2B778CCCC198F1E4E751ADC80350447E958CA20F2993443B1017FFD641642A277EF85D68RAe0G) настоящего Федерального закона основаниям государственной регистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, до 1 января 2013 года являлся кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества.

**Вопрос:** В связи с перепланировкой площадь квартиры изменилась. Какие документы необходимы, чтобы получить новое свидетельство?

**Ответ:** Для проведения государственной регистрации внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также получения нового свидетельства о государственной регистрации прав в случае изменения площади объекта в связи с его переустройством или перепланировкой, необходимы следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;

- заявление о внесении изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данное заявление может быть подано одновременно с заявлением о повторной выдаче свидетельства;

- документ, подтверждающий завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения - акт приемочной комиссии(подлинник и копия), выданный органом местного самоуправления, осуществляющим согласование (ст. 28 Жилищного Кодекса РФ), либо вступившее в законную силу решение суда о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии (п.4 ст.29 Жилищного кодекса РФ). Кадастровый паспорт объекта недвижимости  с измененной в результате перепланировки площадью и указанием на отсутствие изменений внешних границ квартиры (подлинник и копия);

- документ об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей за внесение изменений в ЕГРП и 350 рублей - за повторную выдачу свидетельства.

До обращения с заявлением и необходимыми документами за проведением государственной регистрации внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимо обратиться в **филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области с заявлением об учете изменений объекта недвижимого имущества в государственном кадастре недвижимости.**

**Вопрос:** Каков порядок погашения регистрационной записи об ипотеке? Как снять обременение – ипотеку, в случае, если залогодержатель – юридическое лицо ликвидировано?

**Ответ:** В соответствии с п. 4 ст. 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ст. 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется. За погашение записи об ипотеке государственная пошлина не взимается.

А в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица (ст.25.1 ФЗ «Об ипотеке»).

**Вопрос:** Можно ли восстановить документы о праве собственности, если они утеряны? Как это сделать?

**Ответ:** Восстановление каждого из требуемых документов в случае утери или порчи должно осуществляться в той организации или компетентном органе, в которых он был ранее получен. Для этого собственнику недвижимого имущества нужно составить заявление с просьбой о восстановлении утраченного документа и обратиться в организацию по месту оформления. Помимо названного заявления собственнику недвижимого имущества для восстановления документов, потребуются: паспорт (иное удостоверение личности); платежная квитанция, фиксирующая оплату услуги полномочной организации по выдаче соответствующего дубликата; копии испорченных или утерянных документов (при их наличии у собственника); иные документы (в зависимости от того, какой документ на недвижимого имущества был утрачен).

В соответствии с п. 3 ст. 131 ГК РФ органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, обязаны по ходатайствам правообладателей выдавать свидетельства о государственной регистрации прав. Свидетельство может быть выдано правообладателю, пока право, о выдаче свидетельства на которое он ходатайствует,  принадлежит ему согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для того чтобы получить повторное свидетельство, физическому лицу необходимо представить в соответствующий Отдел Управления Федеральной службы государственной службы, кадастра и картографии по Ульяновской области:

- заявление о выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права;  
- документ об уплате государственной пошлины в размере 350 рублей (п.33 ст.333.33 Налогового кодекса Российской Федерации);  
- документ, удостоверяющий личность заявителя  либо его представителя (паспорт);  
- нотариально удостоверенная  доверенность (при обращении представителя), которая представляется в подлинном экземпляре и копии.

В том случае, если речь идет о свидетельстве о государственной регистрации прав (правоподтверждающий документ), то его можно получить повторно, обратившись с соответствующим заявлением в Многофункциональный центр предоставления государственных услуг в Ульяновской области, либо филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области, местонахождение и режим работы офисов которых указаны на официальном сайте Управления Росреестра по Ульяновской области – to73.rosreestr.ru., уплатив госпошлину в размере 350 рублей - физические лица, 1000 рублей - юридические.

Если утрачены акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, за дубликатами данных документов следует обратиться в органы, их выдавшие.

При утере свидетельства о праве на наследство, за его дубликатом необходимо обратиться к нотариусу, выдавшему свидетельство о праве на наследство.

В том случае, если права на недвижимое имущество установлены решением суда, за дополнительным экземпляром решения суда необходимо обратиться в суд, который вынес соответствующее решение.

Если утраченным правоустанавливающим документом является договор, составленный в простой письменной форме, правообладатель вправе обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных услуг в Ульяновской области, либо филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области, с заявлением о выдаче копии такого договора.

**Вопрос:** Какими документами подтверждается право на земельную долю сегодня? Какие документы необходимы для проведения кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли?

**Ответ:** На сегодняшний день, основным документом подтверждающим право собственности на земельную долю является свидетельство о государственной регистрации прав или выписка из Единого государственного реестра прав (ч.1 ст.14 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Однако в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте), документами подтверждающими право собственности на земельную долю так же являются свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального "закона" от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Иными словами, документами подтверждающими право собственности на земельную долю, являются:

- Свидетельство о праве собственности, полученное после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 N 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”;

- Свидетельство о праве собственности любого образца, полученное до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 N 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”;

- а в случае, если у Вас нет вышеназванных документов, то право собственности подтверждается выпиской из постановления органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, при условии, если такое Постановление было принято до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения”.

Порядок образования земельного участка путем выдела в счет земельной доли или земельных долей определяется положениями Закона об обороте.

Размеры и местоположение границ земельного участка или земельных участков, которые могут быть выделены в счет земельной доли или земельных долей, определяются проектом межевания земельного участка или земельных участков, и на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. Кадастровые работы в отношении выделяемого земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания.

Статьей 13 Закона об обороте установлено, что земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. При этом дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

Таким образом, необходимы следующие документы:

- межевой план;

- свидетельство на пай;

- проект межевания, утвержденный решением общего собрания собственников;

- протокол общего собрания об утверждении проекта межевания;

- извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания.

Если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей. В данном случае проект межевания утверждается решением собственника земельной доли или земельных долей.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Для осуществления государственного кадастрового учета выделенного земельного участка представляются:

1) заверенные органом местного самоуправления поселения или городского округа, либо нотариально удостоверенные копия проекта межевания земельных участков,

2) копии решений общего собрания об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей либо сведения о реквизитах данных документов в случае их представления ранее в орган кадастрового учета (при кадастровом учете земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

3) копии документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

**Вопрос:** Являлся членом колхоза, в связи с чем, в порядке приватизации стал собственником земельной доли. Это подтверждается Свидетельством на право собственности на земельную долю, выданным Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Каким образом принадлежащую мне земельную долю могут выделить в натуре?

**Ответ:** В настоящее время образование земельного участка из земельного участка, сельскохозяйственного назначения находящегося в долевой собственности происходит в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Так, в соответствии с частью 1 указанной статьи, участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом РФ и настоящим Федеральным законом.

Земельный участок может быть образован на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется.

В соответствии с п.4 ст.13 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" если же указанное выше решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, то собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

**Вопрос:** Имеет ли право администрация района проводить земельный контроль на территории сельских поселений района?

**Ответ:** Согласно п. 35 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон) к вопросам местного значения муниципального района относится, в том числе осуществление муниципального земельного контроля на межселенной территории муниципального района.

В соответствии с п. 3 ст. 72 Земельного кодекса РФ органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления городских и сельских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городских и сельских поселений объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений.

Таким образом, администрация района согласно вышеуказанным нормативно-правовым актам осуществляет муниципальный земельный контроль на межселенной территории муниципального района.

Вместе с тем Законом (п. 4 ст. 15) разрешается органам местного самоуправления отдельных поселений, входящих в состав муниципального района, заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения.

Таким образом, Администрация района не только вправе, но и обязана проводить муниципальный земельный контроль на территории сельских поселений.

**Вопрос:** Если земельный участок принадлежит физическому лицу, а деятельность осуществляет другое лицо (организация, индивидуальный предприниматель), можно ли в этом случае провести внеплановую проверку земельного контроля? Нужно ли согласовать с прокуратурой?

**Ответ:** Муниципальный земельный контроль - это контроль за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации.

Федеральным законом от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" установлены основания и порядок проведения внеплановой проверки юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Постановлением Правительства Ульяновской обл. от 24.04.2015 N 175-П "Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Ульяновской области" установлены основания и порядок проведения внеплановой проверки граждан.

Можно провести внеплановую проверку земельного контроля, если основания ее проведения соответствуют основаниям, установленным действующим законодательством. Вместе с тем, необходимо разграничивать порядок согласования и извещения проведения внеплановой проверки юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и внеплановой проверки граждан.

В случае организации внеплановой выездной проверки в отношении гражданина, проверка проводится без согласования с органами прокуратуры.

Если внеплановая выездная проверка инициируется в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя, проверку необходимо согласовывать с органами прокуратуры (ст. 10 Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=3DC47242E5EB7C77A1D6ADF3F1A93ED058554BC7D54984ACB891F9E3BEPAG2H) от 26.12.2008г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», ст. 71.1 Земельного кодекса РФ).

**Вопрос:** Освобождается ли индивидуальный предприниматель (далее ИП), применяющий упрощенную систему налогообложения (далее УСН) и имеющий в собственности нежилое помещение, от уплаты налога на имущество физических лиц?

**Ответ:** В силу пункта 1 статьи 18 Налогового кодекса РФ, специальные налоговые режимы могут предусматривать особый порядок определения элементов налогообложения, а также освобождение от обязанности по уплате отдельных налогов и сборов.

В соответствии с п. 3 ст. 346.11 Налогового кодекса РФ, применение упрощенной системы налогообложения индивидуальными предпринимателями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на имущество физических лиц в отношении имущества, используемого для предпринимательской деятельности.

В соответствии со [ст. 5](consultantplus://offline/ref=E55CA43D0B6D35FE393CE78209771FDB5E720961FDF9B715C7B945009D99C02F5BFCDC72CBDFB45Fc9F) Закона N 2003-1 исчисление налога на имущество физических лиц производится налоговыми органами. При этом лица, имеющие право на льготы, самостоятельно представляют необходимые документы в налоговые органы.

В связи с этим, основанием для освобождения индивидуального предпринимателя, осуществляющего деятельность, подпадающую под специальный режим налогообложения, от обязанности по уплате налога на имущество физических лиц могут являться документы, подтверждающие фактическое использование имущества в предпринимательской деятельности в течение налогового периода.

**Вопрос:** Не присылают уведомление на земельный налог. Выяснилось, что кадастровая палата не подала сведения на земельные участки, расположенные в СНТ «Дружба», налог не начисляют. Как быть?

**Ответ:** В соответствии с п.2.1 Порядка обмена сведениями в электронном виде о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества, утвержденного приказом от 12.08.2011 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/302 Федеральной налоговой службы № ММВ-7-11/495@, Управлением Росреестра по Ульяновской области представляются сведения, в том числе и на земельные участки, расположенные в СНТ «Дружба», в Управление ФНС России по Ульяновской области в течение 10 дней с момента соответствующей регистрации права или изменения учетных характеристик, а также ежегодно до 1 марта представляются указанные сведения по состоянию на 1 января текущего года, в объеме сведений, сформированных за предшествующий год.

В случае отсутствия в ЕГРП записи о правах на земельные участки, права на которые возникли до 2001 года, возможна ситуация, при которой выгружаемые сведения не проходят форматно-логический контроль, который предполагает в обязательном порядке наличие сведений о возникновении (ликвидации) права. Такие сведения не выгружаются и не могут быть переданы в Управление ФНС России по Ульяновской области.

16.02.2013 - сведения о ранее учтенных земельных участках, в том числе расположенных в СНТ «Дружба», были переданы в Управление ФНС России по Ульяновской области отдельной выгрузкой.

Для выявления причины, по которой сведения о конкретном земельном участке, расположенном в СНТ «Дружба», не были переданы в Управление ФНС России по Ульяновской области, необходимо с соответствующим документом – основанием обратиться в отдел землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Ульяновской области по адресу: город Ульяновск, Московское шоссе, 31, кабинет 214 (телефон 67-65-33).

**Вопрос:** Почему не присылают уведомления на уплату налогов?

**Ответ:** Сведения об объектах налогообложения, принадлежащих физическим лицам, инспекция получает в порядке межведомственного взаимодействия ([п. 4 ст. 85](consultantplus://offline/ref=1F057C25EBD19988E7737C6B7684E9DB030928329E488A4A4C6AC84C45DB4DA7D48C2A33993AO1b0M) Налогового кодекса РФ (далее по тексту НК РФ)).

С 1 января 2015 г. введена новая обязанность физических лиц - сообщать в инспекцию об объектах обложения земельным налогом и налогом на имущество в случае, если за весь период владения упомянутой недвижимостью налогоплательщик не получал уведомлений и не платил налоги ([п. 2.1 ст. 23](consultantplus://offline/ref=1F057C25EBD19988E7737C6B7684E9DB030A2B3E9E4D8A4A4C6AC84C45DB4DA7D48C2A30923CO1b5M) НК РФ). В [абз. 3 п. 2.1 ст. 23](consultantplus://offline/ref=1F057C25EBD19988E7737C6B7684E9DB030A2B3E9E4D8A4A4C6AC84C45DB4DA7D48C2A30923CO1bBM) НК РФ предусмотрено два исключения: сообщение в инспекцию направлять не нужно, если физические лицо получало налоговое уведомление по указанным объектам либо данному лицу предоставлена льгота в виде освобождения от уплаты налога.

Помимо сообщения о наличии объектов налогообложения физическое лицо должно представить в налоговый орган правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы и (или) документы, подтверждающие госрегистрацию транспортных средств. Эти сведения необходимо направить однократно до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом.

Кроме того, согласно абз.3 ч.4 ст.52 НК РФ, в случае, если общая сумма налогов, исчисленных налоговым органом, составляет менее 100 рублей, налоговое уведомление не направляется налогоплательщику, за исключением случая направления налогового уведомления в календарном году, по истечении которого утрачивается возможность направления налоговым органом налогового уведомления в соответствии с "абзацем третьим пункта 2" настоящей статьи.

**Вопрос:** В списках должников числится много умерших. Что с этим делать?

**Ответ:** Долги умерших можно взыскать в судебном порядке с их наследников, при условии, что наследники приняли наследство, поскольку согласно ст.1175 Гражданского кодекса РФ наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно [(статья 323)](consultantplus://offline/ref=E8B33F058F18358C2E8F35CAB565B79BB3A235AC314E6EA29F0FA852850DC7EA600F08901EF5D923k4R4N).

Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

С остальных должников задолженность следует взыскать в судебном порядке, путем подачи иска о взыскании задолженности.

В соответствии с п.1 ст.2 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Основания для государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество установлены ст.17 указанного Закона. В силу статей 17,1113 Гражданского кодекса РФ смерть влечет прекращение правоспособности и открытие наследства. Однако юридические факты как таковые не являются основаниями для возникновения или прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что исключает возможность прекращения зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права на объект недвижимого имущества на основании свидетельства о смерти гражданина.

Следует отметить и то, что в силу п.2 ст.12 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях, что также исключает возможность самостоятельного исключения Управлением Росреестра по Ульяновской области из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах умерших правообладателей.

В данном случае зарегистрированное право гражданина на принадлежавший ему объект недвижимости может быть прекращено только при государственной регистрации права собственности наследника на такой объект.

Пунктом 2 ст. 1153 Гражданского кодекса РФ установлено, что если наследник совершил действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства, в частности:

вступил во владение или в управление наследственным имуществом;

принял меры по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;

произвел за свой счет расходы на содержание наследственного имущества;

оплатил за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства, признается, пока не доказано иное, что наследник принял наследство.

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации (п.4 ст.1152 Гражданского Кодекса РФ).

По мнению Управления Росреестра по Ульяновской области, необходимо вести разъяснительную работу с лицами, фактически принявшими наследство, убеждать в необходимости оформления прав на объекты недвижимости.

**Вопрос:** Некоторых должников с большими суммами задолженности по несколько раз вызывали на комиссию, но до сих пор долги ими не погашены. Что мы можем предпринять?

**Ответ:**  В соответствии со ст.31 части первой Налогового кодекса Российской Федерации правами по исчислению налогов, по взысканию недоимок, пени и штрафов, в том числе в порядке искового и приказного производства, наделены налоговые органы.

Орган местного самоуправления вправе обратиться в судебном порядке для взыскания неосновательного обогащения.

**Вопрос:** После проведения межевания земельных угодий земельный налог начисляется дважды за один и тот же объект (СПК «Заря», ООО «АГРО-Анама»). Как решить этот вопрос? (физические лица Бряндинского сельского поселения).

**Ответ:** При возникновении указанной проблемы первоначально необходимо проверить наличие сведений об объектах недвижимости в базах данных Государственного кадастра недвижимости (о площади) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (по правам). По результатам проведенных мероприятий проинформировать Управление Федеральной налоговой службы России по Ульяновской области с приложением копий соответствующих документов.

Для разрешения сложившейся ситуации необходимо обратиться в налоговые органы по месту расположения земель с уточненными сведениями по объекту налогообложения. В случае если по обоим уведомлениям был уплачен налог, то необходимо так же написать заявление о зачете излишне уплаченных сумм в соответствии со статьей 78 Налогового кодекса РФ.

Так, согласно ч.1 ст.78 НК РФ, сумма излишне уплаченного налога подлежит зачету в счет предстоящих платежей налогоплательщика по этому или иным налогам, погашения недоимки по иным налогам, задолженности по пеням и штрафам за налоговые правонарушения либо возврату налогоплательщику в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

**Вопрос:** Как рассчитывается земельный налог для физических лиц? Как определяется налоговая база по земельному участку, находящемуся в общей долевой собственности?

**Ответ:** Для налогоплательщиков - физических лиц налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сумма налога равна произведению налоговой базы и налоговой ставки (п. 1 ст. 396 НК РФ).

Налоговая база по земельному налогу - это кадастровая стоимость земельного участка на 1 января каждого года. Данные о такой стоимости налоговые органы получают от органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестра (п. п. 1, 4 ст. 391 НК РФ).

Налоговые ставки устанавливает местное законодательство в зависимости от категории земель (ст. 394 НК РФ). Узнать ставки земельного налога можно, ознакомившись с нормативным правовым актом, которым введен земельный налог, на официальном сайте муниципалитета либо на сайте [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru) в разделе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».

При приобретении или утрате права на земельный участок в течение года (например, в случае покупки, продажи земельного участка) налог за этот год считается исходя из числа полных месяцев владения участком. При этом если возникновение этих прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или их прекращение произошло после 15-го числа соответствующего месяца, то месяц их возникновения (прекращения) принимается за полный месяц. Если возникновение этих прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца или их прекращение произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, то месяц возникновения (прекращения) указанных прав не учитывается.

Если земельный участок находится в долевой собственности у нескольких лиц, то налоговая база собственника должна быть рассчитана пропорционально его доле. Если участок принадлежит физлицам на праве общей совместной собственности без выделения долей, то налоговая база распределяется на каждого собственника в равных долях (п. п. 1, 2 ст. 392 НК РФ).

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

**Вопрос:** Что делать, если налоговый орган неправильно рассчитал налог?

**Ответ:** Если в налоговом уведомлении вы обнаружили ошибки или недостоверные сведения, которые завышают сумму налога, сообщите об этом письменно в налоговую инспекцию. Для этого заполните заявление о наличии в налоговом уведомлении недостоверной информации. Форма заявления должна быть приложена к налоговому уведомлению, которое вам направила налоговая инспекция. В заявлении отражается номер налогового уведомления, адрес инспекции, в которую вы собираетесь направить заполненное заявление, ваши Ф.И.О. и ИНН. Если форма заявления не прислана с налоговым уведомлением, заявление вы можете составить в произвольном виде, указав в нем обнаруженные ошибки. К заявлению приложите копии документов, которые подтверждают правильные данные, например копию свидетельства о праве собственности на недвижимость.Заполненное заявление можно лично сдать в налоговую инспекцию, направить по почте или в электронном виде через личный кабинет налогоплательщика на сайте [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru).

**Вопрос:** Являются ли объектом, подлежащим обложению налогом на доходы физических лиц, платежи за коммунальные услуги, произведенные юридическим лицом - арендатором арендодателю, если арендодателем является физическое лицо?

**Ответ:** [Статья 41](consultantplus://offline/ref=982D079ABF304D4379DB22357149507AA06C317B3459A8CA74CBFFF72D72ABCCD64948A3D4C61A8BwF6AL) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) определяет доход как экономическую выгоду в денежной или натуральной форме, учитываемую в случае возможности ее оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить, и определяемую для физических лиц в соответствии с [гл. 23](consultantplus://offline/ref=982D079ABF304D4379DB22357149507AA06B3B753854A8CA74CBFFF72D72ABCCD64948A3D4C71984wF65L) "Налог на доходы физических лиц" Кодекса.

Согласно [п. 1 ст. 210](consultantplus://offline/ref=982D079ABF304D4379DB22357149507AA06B3B753854A8CA74CBFFF72D72ABCCD64948A3D4C71883wF6BL) Кодекса при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц учитываются все доходы налогоплательщика, полученные им как в денежной, так и в натуральной формах или право на распоряжение которыми у него возникло, а также доходы в виде материальной выгоды, определяемой в соответствии со [ст. 212](consultantplus://offline/ref=982D079ABF304D4379DB22357149507AA06B3B753854A8CA74CBFFF72D72ABCCD64948A3D4C71881wF6DL) Кодекса.

Плата за коммунальные услуги включает в себя как не зависящие от использования помещения арендодателем или арендатором услуги, так и зависящие от факта и объема их использования.

Следовательно, при оплате организацией (арендатором) коммунальных услуг, размер которых не зависит от их фактического использования, у физического лица (арендодателя) возникает доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц.

Доходом физического лица (арендодателя), подлежащим обложению налогом на доходы физических лиц, также является оплата организацией - арендатором содержания и текущего ремонта нежилого помещения.

Оплата организацией (арендатором) расходов на коммунальные услуги, размер которых зависит от их фактического потребления и фиксируется на основании показаний счетчиков, не образует экономической выгоды у физического лица (арендодателя), поскольку такие расходы производятся арендатором исключительно в своих интересах.

В отношении указанных расходов арендатора у физического лица (арендодателя) не возникает дохода, подлежащего обложению налогом на доходы физических лиц.

**Вопрос:** Чем установлены ставки по транспортному налогу? Какие в настоящий момент действуют льготы?

**Ответ:** Транспортный налог относится к числу региональных налогов ([ст. 14](consultantplus://offline/ref=E1F39B18E2BB30F99E59CB0ABDA541359E4FFE04D26EB749E4E59C4F87CB396BC811D71770JAM) НК РФ), налоговые ставки и льготы, а также основания для их использования налогоплательщиками устанавливаются законодательными (представительными) органами власти субъекта РФ в соответствующих законодательных актах.

Законом Ульяновской области от 06.09.2007 N 130-ЗО (ред. от 06.11.2014, с изм. от 03.03.2015) "О транспортном налоге в Ульяновской области" от уплаты налога освобождаются:

- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, граждане, награжденные орденом Славы трех степеней - в отношении мотоциклов, мотороллеров и автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и соответственно книжки Героя Советского Союза, Героя Российской Федерации, Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации, орденской книжки;

- участники Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств - в отношении мотоциклов, мотороллеров, автомобилей легковых с мощностью двигателя до 150 лошадиных сил (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство). Налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и соответственно удостоверения участника Великой Отечественной войны, удостоверения ветерана боевых действий, представляемых в соответствующий налоговый орган;

- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие Чернобыльской катастрофы, а также приравненные к ним категории лиц - в отношении мотоциклов, мотороллеров и автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и соответственно специального удостоверения инвалида и удостоверения участника ликвидации последствий катастроф и аварий, а также специального удостоверения, выдаваемого органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в котором указывается срок пребывания указанных лиц в зонах радиоактивного загрязнения;

- инвалиды с детства - в отношении автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и соответственно справки, подтверждающей факт установления инвалидности, выдаваемой в установленном порядке;

- инвалиды I и II группы - в отношении мотоциклов, мотороллеров и автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и соответственно справки, подтверждающей факт установления инвалидности, выдаваемой в установленном порядке;

-один из родителей (усыновителей), опекун, попечитель ребенка-инвалида - в отношении автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил включительно (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и, соответственно, свидетельства о рождении ребенка (в необходимых случаях - свидетельства об усыновлении) либо акта органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя, а также справки, подтверждающей факт установления инвалидности, выдаваемой в установленном порядке;

-один из родителей (усыновителей) в многодетной семье - в отношении автомобилей легковых с мощностью двигателя до 100 лошадиных сил включительно (для владельцев двух и более транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и удостоверения многодетной семьи;

Налоговая льгота в форме применения при исчислении и уплате налога налоговой ставки в размере, равном одной второй соответствующей налоговой ставки, указанной в статье 2 настоящего Закона, предоставляется:

-добровольным пожарным, сведения о которых содержатся в сводном реестре добровольных пожарных не менее одного года, - в отношении автомобилей легковых с мощностью двигателя до 150 лошадиных сил (для владельцев двух и более таких транспортных средств - по выбору за одно транспортное средство); налоговая льгота, предусмотренная настоящим пунктом, предоставляется на основании письменного заявления лица и выписки из сводного реестра добровольных пожарных, представляемых в соответствующий налоговый орган.

**Вопрос:** Освобождаются ли пенсионеры от уплаты земельного налога, имеющие земельные участки?

**Ответ:** Граждане, являющиеся пенсионерами и получающие пенсию назначенную в порядке установленном пенсионным законодательством РФ, имеющие земельные участки предназначенные для садоводства освобождаются от уплаты налога в МирновскомМО с 2013г., Чердаклинском МО с 2014 г,. в Октябрьском, Белоярском, Озерском и Калмаюрском МО начиная с 2015 г. (ответ дан МРИ ФНС России №7).

**Вопрос:** Как рассчитывается налог на имущество физических лиц, если имущество находится в общей долевой собственности?

**Ответ:** Согласно пункта 2 ст.5 Закона Российской Федерации от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" за имущество (квартиру, комнату, жилой дом, дачу, гараж, иное строение, помещение, сооружение), находящееся в общей долевой собственности нескольких собственников, налог уплачивается каждым из собственников соразмерно их доле в этом имуществе. Инвентаризационная стоимость доли в праве общей долевой собственности на имущество, находящееся в общей долевой собственности нескольких собственников, определяется как произведение инвентаризационной стоимости имущества и соответствующей доли.

**Вопрос:** С какой даты исчисляется налог земельный налог физическому лицу, в отношении земельного участка перешедшего ему по наследству?

**Ответ:** В соответствии с п.8 ст.396 Налогового кодекса РФ в отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, налог исчисляется начиная с месяца открытия наследства.

Статьями 1113, 1114, 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что наследство открывается со смертью гражданина. Днем открытия наследства является день смерти гражданина (п. 1 ст. 1114.ГК РФ).

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Учитывая, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, при поступлении от органа, уполномоченного совершать нотариальные действия, сведений о выдаче наследнику свидетельства о праве на наследство налоговый орган (при наличии сведений, достаточных для исчисления имущественных налогов) направляет лицу, вступившему в наследство, налоговое уведомление об уплате земельного налога. При этом наследник должен уплатить указанные налоги с месяца открытия наследства.

Налоговый орган поставит наследника на учет как плательщика налога на имущество физических лиц после получения соответствующих данных из регистрационной службы (п. 2 ст. 84 и п. 4 ст. 85 НК РФ). Обязанность по уплате налога у наследника, зарегистрировавшего свое право собственности, возникнет с даты получения налогового уведомления (п. 4 ст. 57 НК РФ).

**Вопрос:** Изменятся ли сроки уплаты имущественных налогов физических лиц с 2015г.?

**Ответ:** В соответствии с [п. п. 3](consultantplus://offline/ref=44AB426807F5BC521F703AEBBD1066204F61C12E9D956C1ADAD0BBBAD2FBFD18C200C1D8B3119385fCc6M) и [4 ст. 1](consultantplus://offline/ref=44AB426807F5BC521F703AEBBD1066204F61C12E9D956C1ADAD0BBBAD2FBFD18C200C1D8B3119385fCc4M), [ст. 2](consultantplus://offline/ref=44AB426807F5BC521F703AEBBD1066204F61C12E9D956C1ADAD0BBBAD2FBFD18C200C1D8B3119385fCcAM) Федерального закона от 02.12.2013 N 334-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 5 Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Федеральный закон N 334-ФЗ) транспортный налог, земельный налог и налог на имущество физических лиц подлежат уплате физическими лицами до 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом.

У налогоплательщиков - физических лиц в 2015 г. возникнет обязанность по уплате транспортного налога, земельного налога и налога на имущество физических лиц за налоговый период 2014 г.

Новый единый срок уплаты имущественных налогов, предусмотренный Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=44AB426807F5BC521F703AEBBD1066204F61C12E9D956C1ADAD0BBBAD2fFcBM) N334-ФЗ, применяется для физических лиц начиная с 2015 г., в том числе при уплате таких налогов за налоговый период 2014 г.

**Вопрос:** Каковы действия налогоплательщика, не получившего уведомление на уплату налога?

**Ответ:** В случае неполучения налогового уведомления на уплату имущественных налогов, уплачиваемых физическими лицами, налогоплательщик имеет право обратиться в налоговый орган по вопросу получения налогового уведомления и соответствующих платежных документов.

В соответствии с п. 2.1 ст. 23 Налогового Кодекса РФ, в случае отсутствия в налоговом уведомлении объекта налогообложения, плательщику необходимо заполнить и направить в налоговый орган сообщение. Приложив к нему ксерокопию свидетельства о регистрации права. Форма сообщения утверждена Приказом ФНС России от 26.11.2014 №ММВ-7-1/598@ (форма по КНД 1153006).

**Вопрос:** Как устанавливаются ставки налога на имущество?

**Ответ:** Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости имущества в предусмотренных законом пределах.

В соответствии с [п. 1 ст. 3](consultantplus://offline/ref=2624571DCF52FCFBFCF2F63EA1BF247CF2851DB8D9E2C5EA51BB63033C8F4DF8A73F89D03E2684QFp7M) Закона РФ от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" органы местного самоуправления могут определить различные ставки в зависимости от инвентаризационной стоимости и типа его использования. Какие-либо иные критерии органы местного самоуправления применять не могут.

**Вопрос:** Являются ли несовершеннолетние дети налогоплательщиками налога на имущество физических лиц?

**Ответ:** Несовершеннолетние граждане, обладающие правом собственности на имущество, признаются налогоплательщиками по налогу на имущество физических лиц.

В соответствии со [статьей 45](consultantplus://offline/ref=9210CE499523CFD7B3C37F14EFEDDDDF7C344801906753F5145D6C92D9BCAD80068C6DDE37EFr3z2M) Налогового кодекса налогоплательщик обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате налога, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах.

На основании [статьи 26](consultantplus://offline/ref=9210CE499523CFD7B3C37F14EFEDDDDF7C344801906753F5145D6C92D9BCAD80068C6DDD35EF36F7r8z7M) Налогового кодекса налогоплательщик может участвовать в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, через законного или уполномоченного представителя.

Согласно [пункту 2 статьи 27](consultantplus://offline/ref=9210CE499523CFD7B3C37F14EFEDDDDF7C344801906753F5145D6C92D9BCAD80068C6DDD35EF36F6r8z3M) Налогового кодекса законными представителями налогоплательщика - физического лица признаются лица, выступающие в качестве его представителей в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Родители (усыновители, опекуны, попечители) как законные представители несовершеннолетних детей, имеющих в собственности имущество, подлежащее налогообложению, осуществляют правомочия по управлению данным имуществом, в том числе и исполняют обязанности по уплате налогов в отношении этого имущества.

**Вопрос:** Как исчисляется налог при наследовании недвижимого имущества?

**Ответ:** В соответствии с [п. 1 ст. 1](consultantplus://offline/ref=516F824C906BC2A3F9C0566CA36383FC52DA2313C43FB08DD81709FD4343BEA255573EDDA0AD20T638H) Закона Российской Федерации от 09.12.1991 N 2003-1 "О налогах на имущество физических лиц" (далее - Закон) плательщиками налогов на имущество физических лиц признаются физические лица - собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно [п. 5 ст. 5](consultantplus://offline/ref=516F824C906BC2A3F9C0566CA36383FC52DA2313C43FB08DD81709FD4343BEA255573EDDA0AD25T639H) Закона за строение, помещение и сооружение, перешедшее по наследству, налог взимается с наследников с момента открытия наследства.

При этом моментом (временем) открытия наследства является день смерти наследодателя, а при объявлении наследодателя умершим - день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим ([ст. 1114](consultantplus://offline/ref=516F824C906BC2A3F9C0566CA36383FC50D32611C03FB08DD81709FD4343BEA255573EDDA0AD22T632H) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для приобретения наследства наследник должен его принять ([п. 1 ст. 1152](consultantplus://offline/ref=8C205ED005C0DB663DFCBF067A2A48F5BBEFF919D07B809F117CABD7EA3E5DF528B073C8EA002Ah207H) ГК РФ). Принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство ([п. 1 ст. 1153](consultantplus://offline/ref=8C205ED005C0DB663DFCBF067A2A48F5BBEFF919D07B809F117CABD7EA3E5DF528B073C8EA0029h209H) ГК РФ).

На основании [п. 4 ст. 1152](consultantplus://offline/ref=8C205ED005C0DB663DFCBF067A2A48F5BBEFF919D07B809F117CABD7EA3E5DF528B073C8EA0029h20BH) ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию является достаточным доказательством наличия и объема прав на наследственное имущество.

Следовательно, право собственности на наследственное имущество возникает у наследника со дня открытия наследства (дня смерти наследодателя) независимо от даты государственной регистрации указанных прав.

Направление налогового уведомления допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления.

Погасить задолженность по налогу на имущество физических лиц объявленного умершим или умершего гражданина обязаны наследники в пределах стоимости наследственного имущества в порядке [ст. 1175](consultantplus://offline/ref=21FA418EC0E236506A8B068E01A8F29D75F16DBF9109E193D75CC264FC03D4993A00FDDACCF77EBCe5A7I) ГК РФ.

**Вопрос:** Как исчисляется налог при покупке имущества в рассрочку?

**Ответ:** В соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=891C4171A76E81616C61DFA8DE7D6EC2B8C33557F461DE8CCD52A8WFF2I) Российской Федерации от 9 декабря 1991 г. N 2003-I "О налогах на имущество физических лиц" граждане, купившие имущество в рассрочку, являются плательщиками налога с момента оформления документов, подтверждающих право собственности.

**Вопрос:** Как исчисляется налог с вновь построенного строения?

**Ответ:** Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает только с момента регистрации данного права в учреждении юстиции, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в органах Федеральной регистрационной службы). Поэтому до момента государственной регистрации право собственности на объект у физического лица отсутствует; владелец недвижимости не является собственником, а следовательно, плательщиком налога на имущество. Таким образом, на вновь создаваемое недвижимое имущество граждане являются плательщиками налога с момента оформления документов, подтверждающих право собственности.

По новым объектам налог уплачивался с начала года, следующего за их возведением или приобретением.

**Вопрос:** Как исчисляется налог в случае уничтожения, полного разрушения строения?

**Ответ:** В случае уничтожения, полного разрушения строения, помещения, сооружения взимание налога прекращалось начиная с месяца, в котором они были уничтожены или полностью разрушены. Основанием для прекращения взимания налога является документ, подтверждающий этот факт, выдаваемый органами технической инвентаризации.

**Вопрос:** Какой площадью предоставляются земельные участки для строительства индивидуального жилищного строительства в Чердаклинском районе?

**Ответ:** Предельные и минимальные размеры площади земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства определены в Правилах землепользования и застройки сельских поселений, входящих в состав Чердаклинского района. Минимальный размер земельных участков для ИЖС в Чердаклинском районе составляет 0,06 га.

**Вопрос:** Если объединены жилой дом и производство, как это регулируется, кто осуществляет проверку (органы муниципального контроля или федеральные органы, какие именно), как определить вид разрешённого использования земельного участка под таким зданием?

**Ответ:** Объединение производства и жилого дома возможно только в том случае если это производство будет находиться в нежилых помещениях такого дома. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ в жилом доме могут быть расположены нежилые помещения. При этом они должны быть расположены на первом этаже и иметь обособленный выход (ст. 22 ЖК РФ). Вид разрешенного использования з.у. при этом будет относиться в группе видов разрешенного использования «Жилая застройка» (по Классификатору утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540). В отношении жилых помещений в доме контроль за их соответствием установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, в зависимости от того в муниципальном жилом фонде или фонде субъекта федерации находится дом, осуществляется органами местного самоуправления или органами власти субъекта РФ.

Порядок пользования нежилыми помещения непосредственно в законодательстве не установлен. Исходя из норм ЖК РФ органы исполнительной власти и местного самоуправления могут проводить контроль за нежилым помещением.

Кроме того производство которое располагается в нежилом помещении в должно соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям (ФЗ от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»). В связи с этим контроль также осуществляется территориальными органами осуществляющими федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор.

**Вопрос:** Как побудить лицо к вводу объекта в эксплуатацию?

**Ответ:** В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.  
по общему правилу органом, уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является орган местного самоуправления.

При этом ч. 2 ст. 55 ГрК РФ установлено, что для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Что свидетельствует об обязанности (а не о праве) застройщика обратиться с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Эксплуатация объекта без такого разрешения влечет административную ответственность (ст.ст. 9.4, 9.5 КоАП РФ). При этом наступление административной ответственности не освобождает застройщика от обязанности получить в установленном порядке разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Если застройщик в соответствии со ст. 55 ГрК РФ самостоятельно не обратился с заявлением о вводе объекта в эксплуатацию, то побудить его можно в судебном порядке, обратившись в суд с заявлением «об обязании ввести в эксплуатацию объект».

Данная позиция подтверждается в Постановление ФАС Поволжского округа от 05.10.2009 по делу № А72-1126/2009, а также отражается в других решениях судов, например: Решении Железнодорожного районного суда г.Ульяновска от 26.04.2010г. http://zjeleznodorogniy.uln.sudrf.ru/modules.php?name=docum\_sud&id=767

**Вопрос:** На земельном участке находятся гаражи, сараи, документация на постройки отсутствует, земельный участок не выделен. Как оформить гараж и земельный участок под ним каждому собственнику?

**Ответ:** По-видимому, было выдано разрешение на использование данного участка под строительство гаражей еще в советское время или 90е гг.. Проблема гаражных застроек, на сегодняшний день, довольно-таки актуальна. Большинство гаражей были построены еще в 70-80 годах прошлого века, поэтому у многих владельцев до сих пор отсутствуют документы на земельные участки и постройки.

Оформление земельного участка в собственность каждому собственнику осуществляется в соответствии с п. 9.1 ФЗ от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Так согласно указанной норме, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного "кодекса" Российской Федерации для ведения индивидуального гаражного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок.

В случае если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного "кодекса" Российской Федерации для ведения индивидуального гаражного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным "законом" такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Так же необходимо обратиться в местное отделение Росреестра с запросом о данных на земельный участок, по возможности восстановить утерянные документы. Далее необходимо провести раздел земельного участка в соответствии с п.4 ст.11.4 ЗК РФ, для чего разрабатывается проект межевания в соответствии с которым и проводится разделение участка. Провести разделение участка. После проведения межевания оформление прав собственности на земельный участок производится в соответствии со ст. 25.2 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» а оформление гаража в соответствии со ст. 25.3 указанного закона.

Вторым вариантом оформления права собственности на земельные участки и гаражи каждого собственника являет обращение в суд с иском о признании права собственности. Но это является крайней мерой, в случае невозможности восстановления документов.

**Вопрос:** Начисляется ли налог на объект недвижимости, если отсутствуют характеристики (адрес, разрешенное использование)?

**Ответ:** Согласно нормам главы 32 Налогового кодекса, налог на недвижимое имущество начисляется исходя из кадастровой либо инвентаризационной стоимости объекта.

Исходя из видов разрешенного использования земельного участка определяется удельный показатель для каждого кадастрового квартала, который необходим для определения кадастровой стоимости.

Следовательно, при отсутствии таких данных налоговый орган не сможет начислить налог.

**Вопрос:** Начисляется ли налог на объект недвижимости, если кадастровая стоимость объекта не установлена?

**Ответ:** Да, начисляется. Начисление происходит исходя из инвентаризационной стоимости недвижимости, в соответствии с ч.2 ст.402 Налогового кодекса РФ. Налоговая база в этом случае определяется в порядке закрепленном в ст.404 НК РФ, в отношении каждого объекта налогообложения как его инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом "коэффициента-дефлятора" на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных в установленном порядке в налоговые органы до 1 марта 2013 года.

**Вопрос:** Действителен ли в настоящее время договор приватизации 1994 года?

**Ответ:** В соответствии со ст.6 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до момента [вступления в силу](consultantplus://offline/ref=8324CACB20FF003DBF1EDE10712A9B1ACF670A45EE79181EC23D86436D92451BD7E08791651DF3ADNDiFH) настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Таким образом, договор приватизации от 1994 года в настоящее время является действительным.

**Вопрос:** Какой документ удостоверяет право собственности на земельный участок в настоящее время, если он был предоставлен в 1992 г.?

**Ответ:** Документом, подтверждающим право собственности на земельный участок является свидетельство о государственной регистрации прав или выписка из Единого государственного реестра прав (ч.1 ст.14 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

В тоже время если вы не переоформляли права на земельный участок с момента его предоставления, то подтверждать право собственности на земельный участок может так же:

- Свидетельство о праве собственности любого образца, полученное до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.9 ст.3 ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

- Государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками (п.9 ст.3 Закона № 137-ФЗ).

В случае если речь идет о праве на долю участка земель сельскохозяйственных назначений и при отсутствии вышеуказанных документов, то право собственности подтверждается выпиской из постановления органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, при условии, если такое Постановление было принято до вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ “Об обороте земель сельскохозяйственного назначения” (ст. 18 Закона № 101-ФЗ).

**Вопрос:** Возможен ли раздел на каждого собственника земельного участка, на котором находиться двухквартирный дом в общедолевой собственности?

**Ответ:** Согласно п.п.1 и2 ст.244 ГК РФ, имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определенном доли каждого из собственников в праве собственности (долевая {собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В силу п. 2 ст. 245 ГК РФ соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращения общего имущества.

В соответствии со ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Выдел доли в натуре влечет прекращение права общей долевой собственности на имущество.

Кроме того, согласно п. 11 Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 года № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом», выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом. Выдел доли влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли.

Таким образом, раздел земельного участка возможен.

**Вопрос:** Как стимулировать граждан зарегистрировать права на земельный участок и жилой дом?

**Ответ:** Гражданское законодательство относит земельные участки, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства к недвижимым вещам.

В силу норм статьи 8.1. Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. При этом по общему правилу, данное право на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

Согласно ч. 1 ст. 131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Гражданским кодексом и иными законами.

Действующим законодательством Российской Федерации не установлен конкретный срок, в течение которого гражданину, необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и зарегистрировать свое право собственности на жилое помещение или земельный участок. Однако, необходимо отметить, что в соответствии с п. 1.2 ст. 20 Федерального закона от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», не допускается.

Прежде всего, администрациям сельских поселений, районов необходимо постоянно разъяснять гражданам, что зарегистрированное право легче защитить от чьих либо посягательств.

Более того, зарегистрированное право избавит от ряда негативных последствий:

1. В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Таким образом, во избежание необходимости проведения повторной постановки на учет образованного объекта недвижимости, гражданам рекомендуется обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее пяти лет со дня постановки на учет объекта недвижимого имущества.

2. Административную ответственность – согласно ч. 1 ст. 19.21 КоАП РФ, несоблюдение собственником, арендатором или иным пользователем установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним – влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от трех тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей. Применяется при отсутствии регистрации как на строения так и земельные участки.

При этом наступление административной ответственности не освобождает от обязанности зарегистрировать право собственности (другие права) на земельные участки и строения на них.

3. Признание недвижимости бесхозной в соответствии со ст. 225 ГК РФ и постановка на учет органом, который осуществляет государственную регистрацию права на недвижимое имущество (ч. 3 ст. 9 Закона № 122-ФЗ). И в последующем признание права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимость в судебном порядке (Глава 33 Гражданского процессуального кодекса РФ). Т.е. в случае длительного уклонения от регистрации прав граждане рискуют полностью лишиться незарегистрированного недвижимого имущества.

Минэкономразвития России подготовило [Проект](consultantplus://offline/ref=9E77389DC5594EBE31F8F4DED41045079D24B6C2738F81A4BDF125E567C0D06C6DB5F49FC6CC886B38m4M) Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" (далее - законопроект), который разработан в целях реализации [пункта 23](consultantplus://offline/ref=9E77389DC5594EBE31F8E8CDC91045079D20B5C2778381A4BDF125E567C0D06C6DB5F49FC6CC8A6838m7M) Плана мероприятий ("Дорожная карта") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. N 2236-р (далее - План мероприятий), которым предусмотрено принятие федерального закона и ведомственного нормативного правового акта, устанавливающих обязанности органов местного самоуправления обращаться с заявлением в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозяйные вещи, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, в случае если права на указанные объекты (в том числе ранее возникшие) не будут зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до определенной даты, а также уточняющего порядок постановки на учет бесхозяйных вещей в целях обеспечения защиты прав собственников указанных объектов.

Основной целью [законопроекта](consultantplus://offline/ref=7B2571C2067DBC9E755E4E8B6E76259FC1581D153DB550F279A78590C1701E13E5075A54D43493BFDAsEM) является стимулирование собственников объектов недвижимости, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но права на которые не зарегистрированы в установленном порядке в течение длительного времени, зарегистрировать такие права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним для целей последующего налогообложения.

Предлагаемые [законопроектом](consultantplus://offline/ref=7B2571C2067DBC9E755E4E8B6E76259FC1581D153DB550F279A78590C1701E13E5075A54D43493BFDAsEM) изменения распространяются на объекты недвижимости, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но права на которые не зарегистрированы в установленном порядке в течение пяти лет с даты присвоения таким объектам кадастрового номера в государственном кадастре недвижимости. Предполагается, что действие Закона будет распространяться на такие объекты недвижимости с 1 марта 2018 г.

Для избежания указанных неблагоприятных последствий гражданам необходимо обратиться в органы росреестра либо многофункциональный центр с заявлением о государственной регистрации прав на земельный участок и (или) дом. К заявлению прикладываются:

- документ об уплате государственной пошлины;

- правоустанавливающие документы. Ими могут быть: акт предоставления вам земли; свидетельство права собственности на землю; выписка из хозяйственной книги наличия права на земельный участок.