

Интервью берёт читатель



«ДА, Я ЧИНОВНИК И ПРИТОМ БЮРОКРАТ!»

КОРР. Следующий вопрос. Виктор Викторович, частный предприниматель из Мельничного Ручья, спрашивает, можно ли получить свидетельство права собственности на строение? Акт ввода в эксплуатацию, подписанный администрацией, есть. Земля в аренде. В регистрационную службу уже ходили, там ответили, что сначала надо землю зарегистрировать в собственность, а потом уже регистрируем строение.

РОЖКОВА. Я очень переживаю, когда слышу от граждан: мы обращались в регистрационную службу, нам в приеме отказали; или: нам сказали, что у нас неправильные документы и нам в регистрации откажут. У вас не могут не принять документы, нам это напрямую запрещено законом, и экспертиза документов при их приеме не производится. А решение о приостановлении регистрации или отказе примет регистратор-специалист, который проводит юридическую и правовую экспертизу документов, но только после того, как вы эти документы сдадите на регистрацию права.

Понимаете, ни одна организация, и в том числе наша, не может отказать гражданину «просто так». Да, я чиновник и бюрократ, но не считаю, что в этих словах есть что-то, обижющее меня. У нас как-то в последние годы стало принято ругать чиновников, причем ругают все – сами себя что ли? Мы ведь все одинаковые люди, и те, кто у вас сегодня принимает документы, и те, кто завтра будет сдавать их вам.

КОРР. Далее. Чернова Мария в 2002 году приватизировала садовый участок в восемь соток, на плане указаны все постройки, в том числе и дом. «Нужно ли мне, спрашивает Мария, – специально заниматься приватизацией дома, если, допустим, я надуваю продать участок?»

РОЖКОВА. Регистрация права собственности и иных прав на недвижимое имущество – это право граждан, а не обязанность. Но, если в законе сказано, что право возникает с момента государственной регистрации, то и распорядиться этим имуществом можно только после регистрации.

Очень часто люди, в силу своей безграмотности, не понимают последствий, поэтому если не знаешь, то просто сделай так, как поло-

жено, и тогда меньше проблем будет.

КОРР. Татьяна Николаевна Якушева хочет сделать именно «как положено»: на старом фундаменте она сделала реконструкцию дома, который разваливался. И теперь спрашивает: нужно ли перерегистрировать дом, он остался в прежних пределах, а появился второй этаж.

РОЖКОВА. Надо обязательно об этом сказать: очень много появляется вопросов при сделках и при оформлении наследства, когда вдруг оказывается имущество, которого не было или оно... видоизменилось. Эта ситуация обязательно «выползет» впоследствии, поверьте моему опыту.

Вот и ответ на предыдущий вопрос – если при сделке (договор купли-продажи или мены, или дарения) окажется, что на земельном участке расположен еще и объект недвижимости, а право на него не зарегистрировано, то и зарегистрировать право покупателя на землю нельзя, это запрещено законом.

А частный дом – это совершенно другое, дом ИЖС – он предназначен для проживания, и к нему другие нормы применяются. А для того чтобы впоследствии зарегистрировать право на дом, который вы реконструировали, надо сначала было оформить разрешение на реконструкцию дома. Во избежание неприятностей, а после этого – обращения к нам.

Собственность того стоит

КОРР. Еще вопрос от Галины Ивановны Веденеевой из города Всеволожска. Она хочет точно узнать, какие нужны документы для приватизации участка ИЖС. Два года не может приватизировать. Неоднократно посещала вашу службу, потому что сначала была куплена 1/2 часть дома, потом и вторая половина. Нужна куча справок, потому что эти половинки не раз перепродавались, но не найти какой-то справки. Неужели, спрашивает наша читательница, нельзя сделать как в Прибалтике – одно окно, куда сдаешь все документы, а потом приходишь за

готовыми документами.

РОЖКОВА. В Прибалтике тоже сдают документы, которые необходимы для оформления права собственности, верно? А не то, как у нас порой: принесли кучу бумажек, вплоть до квитанции «от жилкомхоза» – «Вот тебе, доч! Разбирайтесь тут, мол...» А Галине Ивановне опять скажу, как и остальным: приходите с документами, их ведь надо посмотреть, в чем там дело. А вообще-то, много раз могу повторить: не те сейчас времена, когда можно сэкономить на юристах. Надо консультироваться, надо спрашивать и самим читать основные законы, можно и того же специалиста по недвижимости нанять, если у самих сил нет разбираться с собственной собственностью, простите за тавтологию. Собственность того стоит.

КОРР. От имени редакции, благодарю вас, Лилия Гергардовна, за исчерпывающие ответы. Чтобы вы хотели сказать в заключение!

РОЖКОВА. Хочу немного рассказать о коллективе отдела. В основном, это специалисты, которые в области регистрации прав работают уже много лет, практически с самого момента создания органов государственной регистрации.

Екатерина Владимировна ЕВСТИГНЕЕВА, Юлия Вячеславовна БРОВКИНА работают регистраторами – настоящие профессионалы, являются, я думаю, самыми опытными специалистами по регистрации недвижимости во Всеволожском районе.

Есть молодые, пришедшие к нам недавно, после окончания институтов и колледжей по юридической специальности, но уже зарекомендовавшие себя как достойная смена: Оксана ШУБАРИНА, Оксана НИКОЛАЕНКО, Анна КОВАЛЕВА, Екатерина СНЕТКОВА, Марина КАРПОВА.

Весь коллектив старается четко выполнять свою повседневную работу, так нужную людям. За это я ему очень благодарна.

Интервью взяла
Татьяна ТРУБАЧЕВА

НА СНИМКЕ: профессионалы регистрационной службы. В центре – Л.Г. Рожкова.
Фото Александра КРЫЛОВА

НАША СПРАВКА

РОЖКОВА ЛИЛИЯ ГЕРГАРДОВНА. Имеет два высших образования – экономическое и юридическое. Кандидат экономических наук. Вопросами регистрации прав собственности занимается больше 15 лет. Любит распутывать сложные дела по недвижимости, лихо водит машину, коллекционирует старинные документы, вышивает крестиком и вяжет крючком. Замужем. Два сына: старшему 27 лет, младшему – 15.

Продолжение темы

Как оформить строящийся дом...

ЧТО НУЖНО, ЧТОБЫ ОФОРМИТЬ В СОБСТВЕННОСТЬ СТРОЯЩИЙСЯ ДОМ ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ? В первую очередь, вам понадобится правоустанавливающий документ, то есть разрешение на строительство объекта. Оно выдается в зависимости от места нахождения дома: либо в администрации муниципального образования ЛО, либо в администрации района СПб.

Также необходимо иметь один из правоустанавливающих документов, к которым относятся:

- акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.

Однако, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то правоустанавливающего документа на земельный участок не потребуются.

Еще одним обязательным документом является технический паспорт объекта, форма которого утверждена Приказом Минэкономразвития России от 17 августа 2006 г. № 244. Он выдается в зависимости от места нахождения дома – либо в районном БТИ Ленинградской областного управления инвентаризации и оценки недвижимости (Леноблинвентаризация), либо в районном ПИБе городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУ ГИОН).

Необходим для регистрации и кадастровый план земельного участка, который выдается в зависимости от его места нахождения: либо в районном или межрайонном отделе Управления Роснедвижимости по Ленинградской области, либо в районном отделе ФГУ Кадастровая палата по Санкт-Петербургу. Однако, поскольку филиалы палат открыты еще не везде, то до их создания

можно обращаться в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Но если право на земельный участок зарегистрировано в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то кадастровый план не потребуются.

Для государственной регистрации права собственности следует представить в Управление Росрегистрации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области – в районный отдел либо центральный офис, в зависимости от места нахождения дома, следующие документы:

1. Заявление о государственной регистрации права собственности.
2. Документ об уплате государственной пошлины (подлинник и копия).
3. Документ, удостоверяющий личность заявителя. При обращении представителя – документ, подтверждающий его полномочия: нотариально удостоверенная доверенность и копия.
4. Разрешение на строительство объекта (в двух экземплярах).
5. Один из правоустанавливающих документов (в двух экземплярах):
 - акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
 - акт (свидетельство) о праве гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
 - иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок.
6. Технический паспорт объекта (в двух экземплярах).
7. Кадастровый план земельного участка (в двух экземплярах).

...и участок под гараж

Для того, чтобы оформить право собственности на земельный участок, предоставленный гражданам для индивидуального гаражного строительства до введения в действие Земельного кодекса РФ, то есть до 31.10.2001 года, необходимо иметь на руках правоустанавливающие документы и кадастровый план участка. К правоустанавливающим документам относятся:

- акт о предоставлении гражданину земельного участка в пожизненное наследуемое владение или в постоянное бессрочное пользование, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- акт (свидетельство) о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования гражданина на земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Все указанные документы могут устанавливать или подтверждать право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования гражданина на земельный участок.

Если же в них не указано право, на котором предоставлен земельный участок, или невозможно определить вид этого права, эти документы также принимаются на государственную регистрацию права собственности на

земельный участок.

Кадастровый план земельного участка выдается в зависимости от его места нахождения: в районном или межрайонном отделе Управления Роснедвижимости по Ленинградской области либо в районном отделе ФГУ Кадастровая палата по Санкт-Петербургу.

Однако, поскольку филиалы палат открыты еще не везде, то до их создания можно обращаться в районный отдел Комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Свидетельство о праве собственности выдается Управлением Росрегистрации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Обращаться можно как в районный отдел, так и в центральный офис, в зависимости от места нахождения земельного участка. С собой необходимо иметь:

1. Заявление о государственной регистрации права собственности.
2. Документ об уплате государственной пошлины (подлинник и копия).
3. Документ, удостоверяющий личность заявителя. При обращении представителя – документ, подтверждающий его полномочия: нотариально удостоверенная доверенность и копия.
4. Один из правоустанавливающих документов (в двух экземплярах).
5. Кадастровый план земельного участка (в двух экземплярах).

По данным управления ГУ Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области