



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Самарской области

**27.10.2022**

**Консультационная линия для людей серебряного возраста: поговорили о  
недвижимости**

В рамках просветительского проекта «Правовой марафон для пенсионеров», который проходит по инициативе Уполномоченного по правам человека в РФ и направлен на правовое информирование людей пенсионного возраста, Уполномоченный по правам человека в Самарской области **Ольга Гальцова** совместно с заместителем начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Самарской области **Константином Мининым** ответили на вопросы граждан о регистрации недвижимости.

Пожилые люди в основном советовались, что им делать с недвижимостью, которой они владеют. Ответ Уполномоченного был однозначным – недвижимое имущество лучше всего оформить по тем правилам, которые существуют сегодня.

*- Система регистрации прав развивается и трансформируется, вносятся изменения в федеральное законодательство, по-новому сегодня звучит тема развития территорий и инвестиционной привлекательности региона. С учетом происходящих изменений гражданам необходимо знать о своих конституционных правах и внимательно относиться к своей недвижимости. Право собственности – это конституционное право граждан, вместе с тем защита законных прав и интересов граждан в этой сфере может быть наиболее эффективно обеспечена, когда права на недвижимость зарегистрированы, а сведения о правообладателях и объектах недвижимости внесены в специальную программу – Единый государственный реестр недвижимости, - говорит Ольга Гальцова.*

Инвалид II группы посетовал, что ехать в МФЦ ему сложно, а через электронные сервисы подавать документы он не готов. На консультационной линии ему пояснили: у него есть право бесплатно пригласить специалиста МФЦ или филиала кадастровой палаты к себе домой, чтобы они приняли документы на регистрацию прав. Кстати, таким правом обладают также ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды с детства I группы, инвалиды I группы и дети-инвалиды.

Жительницу Жигулевска волновала уплата государственной пошлины за регистрацию земельного участка. В ходе разговора выяснилось, что у нее есть свидетельство на землю, выданное в марте 1993 года. Это значит, что объект недвижимости относится к ранее учтенным. По закону права, возникшие на земельные участки и объекты капитального строительства до 1998 года, регистрируются без оплаты государственной пошлины. В регистрирующий орган

необходимо представить документ, удостоверяющий личность (паспорт) и документ, подтверждающий право на недвижимость – свидетельство на землю.

Прозвучали также вопросы об оформлении земельных участков, сопровождаемые рассказами о спорах с соседями. Ранее в ходе инвентаризации в государственный кадастр недвижимости вносились земельные участки без установленных границ и без координат характерных точек. В связи с этим сегодня фактическая площадь земельного участка не всегда соответствует площади, зафиксированной в выданном владельцу документе. При уточнении границ иногда выясняется, что исторически сложившаяся граница (забор между соседями) проходит по территории соседнего земельного участка. Задача кадастрового инженера, который устанавливает координаты и площадь, проводит так называемое межевание земельного участка – согласовать изменения с соседями, а при необходимости обосновать в межевом плане расхождение реальной площади и площади, указанной в документе.

*«Тенденция развития законодательства в сфере недвижимости такова, что в ближайшем будущем оборот земельных участков, границы которых не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, может быть ограничен. Поэтому важно установить границы своего земельного участка, чтобы в будущем иметь возможность его продать или подарить»,* - говорит Константин Минин.

Прозвучал также вопрос об оформлении гаража по «гаражной амнистии». Гараж поставлен на кадастровый учет, а земля под ним не оформлена. В районной администрации отказали в предоставлении земли в упрощенном порядке, ссылаясь на нормы законодательства. Оказалось, что ситуацию можно исправить: в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сейчас указан вид объекта – «помещение», органы местного самоуправления действительно не могут выделить землю под помещение. Вместе с тем владелец может обратиться в МФЦ с заявлением о смене вида объекта в ЕГРН на «здание», если гараж фактически является зданием. После того как гараж преобразуется в здание, препятствий для

реализации «гаражной амнистии» не будет. Заявитель сможет снова обратиться в администрацию за предварительным согласованием предоставления земельного участка под гаражом (вместе с заявлением нужно подать специальную схему, подготовленную кадастровым инженером). После согласования земельный участок можно будет поставить на кадастровый учет. Срок постановки на кадастровый учет составляет всего три рабочих дня. Затем заявитель обратится в администрацию за предоставлением земельного участка в собственность. На основании распоряжения или постановления органа местного самоуправления Росреестр регистрирует земельный участок под гаражом и внесет данные о нем в ЕГРН. Стоит отметить, что администрация самостоятельно подаст заявление в регистрирующий орган о регистрации права в электронном виде и выдаст заявителю выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности.

---

Материал подготовлен пресс-службой

Управления Росреестра по Самарской области

Контакты для СМИ:

Никитина Ольга Александровна, помощник руководителя Управления Росреестра по Самарской области

Телефон: (846) 33-22-555, Мобильный: 8 (927) 690-73-51

Эл. почта: [pr.samara@mail.ru](mailto:pr.samara@mail.ru)

Социальные сети:

[https://t.me/rosreestr\\_63](https://t.me/rosreestr_63), <https://vk.com/rosreestr63>