

Вопросы-ответы

**На вопросы отвечают эксперты Росреестра Хакасии**

**Вопрос:** Получил по почте уведомление, что мой участок входит в зону с особыми условиями использования территории. Что это означает? Я никакие зоны не устанавливал.

**Ответ:** Зоны с особыми условиями использования территорий - это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны и т.д. Их устанавливают уполномоченные государственные органы, такие как Ростехнадзор, Государственная инспекция по охране объектов культурного наследия, Росавиация, Росреестр, и это не зависит от волеизъявления собственника земельного участка. Документы об установлении таких зон поступают в Росреестр в порядке межведомственного взаимодействия, собственник только уведомляется о внесении таких границ. Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах зон с особыми условиями использования территории, у собственников земельных участков не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления таких зон. Поэтому при продаже земельного участка, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, указание такого ограничения обязательно. Во-первых, приобретатель должен знать о наличии ограничения, отсутствие такого условия влечет приостановление и последующий отказ в регистрации перехода права. Во-вторых, при наличии сведений об установлении зоны строительство объектов должно осуществляться с разрешения органов, установивших запрет.

**Вопрос:** Как по «гаражной амнистии» оформить гараж без документов?

**Ответ:** Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), вступивший в силу 1 сентября 2021 года призван упростить оформление права собственности на гараж. Однако некоторые требования относительно самой постройки и документов на нее Закон все-таки предъявляет. Так, гараж должен быть построен до 29.12.2004 года, являться капитальным строением (то есть иметь прочную связь с землей), и не должен являться самовольной постройкой (то есть возведенным на земельном участке, не предназначенном для строительства гаража, с нарушением градостроительных норм). Документами, подтверждающими право пользования гаражом, могут быть решение органа власти о выделении земельного участка, списки застройщиков предприятия, при котором он построен, справка гаражного кооператива о выплате пая или решение о распределении гаражей, старый технический паспорт, документы о наследстве или приобретении гаража у другого лица и другие.

**Вопрос:** Предстоит установление границ земельного участка. Как выбрать кадастрового инженера для этих работ?

**Ответ:** Кадастровые инженеры - физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации (СРО) кадастровых инженеров, включенные в реестр членов СРО. У кадастрового инженера в обязательном порядке должны быть своя личная печать, которой он утверждает межевые и технические планы в бумажном формате (в случае, если это, например, предусмотрено договором на выполнение кадастровых работ), и сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи – для подготовки документов и подачи в электронном виде.

Поэтому перед заключением договора на выполнение работ рекомендуем проверить сведения о заинтересовавшем вас кадастровом инженере в реестре членов саморегулируемой организации, публикуемом на их официальном сайте, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра. Для поиска в реестре информации о кадастровом инженере достаточно знать только его ФИО. При выводе результатов поиска следует обратить внимание на то, что в поле «Статус» содержится информация «включен в реестр». Это означает, что инженер состоит в СРО кадастровых инженеров и имеет право вести кадастровую деятельность. Также в карточке отображаются результаты профессиональной деятельности кадастрового инженера: стаж работы на рынке услуг, количество поступивших жалоб, информация о количестве принятых решений о приостановлении и отказе в государственном кадастровом учете. Если заинтересовавший вас кадастровый инженер не состоит в СРО, то он не может проводить кадастровые работы, а все подготовленные им документы не имеют юридической силы.

Пресс-служба Росреестра РХ