

Вопрос-ответ

Как избежать приостановления и отказа в государственной регистрации прав?

Вопрос задает житель г. Барнаула Сергей Леонидович Е.

«Планирую купить земельный участок для строительства дома, но хочу заранее уточнить не подпадает ли он под охранные зоны. Где получить такую информацию?»

На вопрос отвечает начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 2 Оксана Геннадьевна Кушманова

Одним из оснований приостановления государственной регистрации прав по решению государственного регистратора согласно пункта 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" является непредставление заявителем документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Покупая земельный участок, начиная строительство дома или в процессе других действий можно столкнуться с таким обременением - ограничением собственника в его праве использовать или распоряжаться данным земельным участком.

Так в Управление Росреестра по Алтайскому краю поступило заявление от гражданина М. об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Бельмесево, ул. Весенняя.

В ходе проведения правовой экспертизы государственным регистратором установлено, что согласно сведениям ЕГРН, вышеуказанный земельный участок находится в границах зоны с особыми условиями использования территории, а именно:

- в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160. Охранная зона ВЛ 10 кВ от ПС № 20 КМК (Л-20-17, Л-20-18, Л-20-26).

Заявителем М. письменное решение о согласовании размещения созданного объекта – жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, город Барнаул, поселок Бельмесево, улица Весенняя, на государственную регистрацию не представлено.

В связи, с чем осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом приостановлено по инициативе государственного регистратора на 3 месяца для устранения препятствий в осуществлении учетно-регистрационных действий. Заявителю предложено предоставить письменное решение о согласовании размещения объекта с сетевой организацией.

Право собственности было зарегистрировано после того как заявитель представил в качестве дополнительного документа письменное решение о согласовании размещения объекта с сетевой организацией.

Избежать подобной ситуации, а именно узнать об ограничениях земельного участка, возможно запросив информацию в Росреестре: выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой будут отражены сведения об актуальных ограничениях объекта недвижимости, в том числе вид и основания установления охранных зон, либо выписку из ЕГРН "О зоне с особыми условиями использования территории».

Одной из наиболее распространенных охранных зон является охранный зона линий электропередач (ЛЭП).

В границах таких охранных зон действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") и без письменного решения о согласовании сетевых организаций (к которым относятся охраняемые объекты) запрещается осуществлять строительство.

До строительства (капитальный ремонт, реконструкция или снос) объекта недвижимости следует обратиться с заявлением за письменным решением о согласовании в сетевую организацию - Филиал ПАО "Россети Сибирь" - "Алтайэнерго" в Центр обслуживания граждан по адресу г. Барнаул, ул. Кулагина, 16, а также на официальный сайт Россети Сибири.

Кроме того, необходимо отметить, что в случае направления застройщику, в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, представление решения о согласовании размещения объекта с сетевой организацией не требуется.