 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Тверской Росреестр: «Вы спрашиваете - мы отвечаем!»

**13 сентября 2019 года** - *Управление Росреестра по Тверской области продолжает публиковать ответы на вопросы, поступающие от граждан и юридических лиц в адрес Управления и касающиеся постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и регистрации прав на недвижимое имущество.*

- На основании моего заявления в конце ноября 2017 года в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись «О невозможности государственной регистрации прав без личного участия» на указанные в заявлении объекты недвижимости (земля с домом). Видел в СМИ информацию о том, что мошенники, несмотря на такую запись, незаконно получают электронную подпись и без личного участия собственника продают или дарят принадлежащую ему недвижимость. Можно ли подать заявление в Росреестр с просьбой признания невозможности распоряжаться недвижимостью с применением электронной подписи собственника по конкретному объекту недвижимости?

- В августе 2019 года вступил в силу федеральный закон, направленный на обеспечение защиты прав граждан при оформлении сделок с недвижимостью, которые совершаются в электронном виде. Закон предоставляет гражданам право внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) отметку о возможности представления в Росреестр заявления о переходе или прекращении права на принадлежащую им недвижимость, подписанного электронной подписью.

Если гражданин допускает проведение сделок с его недвижимостью в электронной форме с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, то он об этом отдельно должен подать заявление в Росреестр в бумажной форме (лично через МФЦ или по почте, заверенное нотариусом). При отсутствии такого заявления от собственника государственная регистрация перехода прав на основании электронного пакета документов будет невозможна – документы будут возвращены заявителю без рассмотрения. При этом при поступлении в Росреестр документов с электронной подписью об отчуждении недвижимости, регистрирующий орган должен будет в тот же день уведомить об этом собственника. А в случае возврата документов из‑за отсутствия отметки – сообщить владельцу в течение пяти рабочих дней.

- Наше ТСЖ является управляющей организацией по обслуживанию дома, расположенного в Твери по ул. 15 лет Октября. Просим вас дать разъяснение о правомерности продажи квартиры в указанном доме и регистрации права собственности за новым владельцем, если на момент проведения сделки за продавцом числилась задолженность перед ТСЖ по жилищно-коммунальным услугам в размере более 100 тыс. рублей.

- В соответствии с действующим законодательством к компетенции Управления Росреестра по Тверской области не отнесены полномочия по выявлению задолженности у продавца по договору купли-продажи за жилищно-коммунальные услуги.

При осуществлении своей деятельности Управление руководствуется Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

В соответствии с ч.1 ст. 29 Закона о регистрации государственный регистратор проводит правовую экспертизу представленных на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав документов, по результатам которой принимает решение о возможности осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав.

В обозначенном Вами случае в ходе рассмотрения представленных к заявлению документов (договор купли-продажи) государственным регистратором не было выявлено оснований для отказа в государственной регистрации прав или её приостановления, в результате чего было принято решение о проведении государственной регистрации права собственности в отношении указанной квартиры.

- Как правильно зарегистрировать баню на арендуемом участке? Какие документы нужны и по какому адресу их сдавать? Возможно ли подать в личном кабинете без подписи?

- В соответствии со статьёй 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости. Документами-основаниями для осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации права в отношении бани будут являться разрешение на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающий документ на земельный участок.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (ОКС) в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного ОКС требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, и разрешённому использованию земельного участка. Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с пунктом 12 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с требованиями Закона о регистрации (в Вашем случае – технический план бани). За его изготовлением Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Подать документы на регистрацию недвижимости Вы можете в любом удобном для Вас многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг. При наличии доступа в Личный кабинет на сайте МФЦ Вы можете осуществить предварительную запись. Адреса и телефоны многофункциональных центров по Тверской области указаны на сайте [www.mfc-tver.ru](http://www.mfc-tver.ru).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в размере двух тыс. рублей.

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

**Контакты для СМИ**

Макарова Елена Сергеевна

помощник руководителя

Управления Росреестра по Тверской области

+7 909 268 33 77, (4822) 34 62 24

69\_press\_rosreestr@mail.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

170100, Тверь, Свободный пер., д. 2