

Обладание недвижимостью – объектом культурного наследия накладывает на собственника ряд ограничений

Специалисты Кадастровой палаты по Республике Башкортостан поясняют, как определить, относится ли объект недвижимости к культурному наследию, и какие ограничения накладывает на объект такой статус.

Покупка или аренда здания, помещения в старом районе города иногда влечет за собой получение вместе с таким объектом недвижимости дополнительных обязательств и ограничений для собственников или арендаторов.

Многие старинные здания относятся к объектам культурного наследия и представляют собой ценность с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства и искусства.

Владение, пользование и распоряжение такими объектами недвижимости в связи с их особым статусом должно осуществляться с соблюдением специального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В частности, собственники объекта культурного наследия должны оформить отдельный документ – охранное обязательство, в котором для собственника устанавливаются требования к использованию такого объекта. Неотъемлемой частью охранного обязательства является паспорт объекта культурного наследия.

Предоставление охранного обязательства и паспорта объекта культурного наследия (если они ранее оформлялись в отношении конкретного объекта) обязательно при государственной регистрации перехода права собственности, а также при регистрации договора аренды в отношении такого объекта.

На сегодняшний день не установлены требования по оформлению собственных охранных обязательств для арендаторов объекта культурного наследия. При этом арендаторы также обязаны соблюдать ограничения, установленные законом и охранными документами собственника.

В случае если объектом культурного наследия или его частью является многоквартирный дом либо жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, требования в зависимости от предмета охраны могут быть установлены в отношении такого дома в целом, жилых/нежилых помещений в нем, а также общего имущества в многоквартирном доме.

Одним из основных обязательств собственников объектов культурного наследия является проведение работ по сохранению такого объекта, включающих в себя ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта для современного использования или консервацию. Необходимо отметить, что любые ремонтные работы на объекте требуют согласования с госорганом в области охраны объектов культурного наследия, даже если, по мнению собственника или арендатора, они никак не затрагивают и не изменяют предмет охраны.

За нарушение вышеуказанных требований Кодексом об административных правонарушениях предусмотрена ответственность (ст. 7.14.) в виде наложения административного штрафа.

По действующему законодательству органы охраны объектов культурного наследия обязаны направлять в орган регистрации прав информацию об отнесении объекта недвижимости к объектам культурного наследия.

На сегодняшний день в Единый государственный реестр недвижимости

(ЕГРН) внесены отметки о включении в реестр объектов культурного наследия в отношении 415 объектов на территории Республики Башкортостан: 167 зданий, 8 сооружений и 240 помещений.

Информация о том, является ли по сведениям ЕГРН принадлежащий вам или арендуемый вами объект недвижимости объектом культурного наследия, отображается в выписке из ЕГРН об объекте недвижимого имущества.

Для получения такой выписки необходимо подать запрос о предоставлении сведений ЕГРН в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг либо заполнить форму запроса, размещенную на официальном сайте Росреестра, либо направить запрос по почте в Кадастровую палату.

Татьяна Стародубова
ведущий технолог отдела обработки документов и
обеспечения учетных действий №2
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Кадастровая палата по Республике Башкортостан напоминает о возможности получения копий документов из архива

Гражданам и юридическим лицам для проведения сделок или урегулирования споров, связанных с недвижимостью, нередко требуются различные документы, на основании которых внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), но в распоряжении заинтересованного лица они отсутствуют.

Что же делать? Такие документы, как межевой и технический планы, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, копия документа о правах на ранее учтенный объект недвижимости и другие могут быть получены в Кадастровой палате.

Получить копии архивных документов из Кадастровой палаты по Республике Башкортостан можно на основании соответствующего запроса. Следует учитывать, что на основании одного запроса выдается только один документ. Форма запроса размещена на портале Росреестра по адресу: rosreestr.ru/site/fiz/poluchit-svedeniya-iz-egrn/blanki-obraztsy-zayavleniy-xml-skhem/.

Получить данную услугу можно за три рабочих дня. Для этого необходимо обратиться лично в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг либо подать запрос в электронной форме на сайте Росреестра или направить его почтовым отправлением.

По желанию заявителя копию документа возможно получить как на бумажном носителе, так и в электронном виде. Электронный документ заверяется цифровой подписью, и имеет такую же юридическую силу, что изготовленная на бумаге копия.

Услуга по предоставлению копий документов является платной. Однако, получение документов в электронном виде обойдется заявителям значительно дешевле, чем документы на бумажном носителе.

Важно помнить, что копия документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, предоставляются только правообладателям или их представителям, имеющим соответствующие полномочия.

Алия Мухамедьярова
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Порядок внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов; условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон у правообладателей земельных участков не изымаются, но в их границах вводится особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Порядок внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территории в ЕГРН и правила предоставления документов установлены статьей 34 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 №1532. Обязательным приложением к документам, направляемым в орган регистрации прав в связи с установлением, изменением, прекращением существования зоны с особыми условиями использования территории являются подготовленные в электронной форме (в XML формате) текстовое и графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории и перечень координат характерных точек границ таких зон.

При внесении сведений о зонах с особыми условиями использования территории в ЕГРН орган регистрации прав определяет перечень земельных участков, ограничения в использовании которых установлены или изменены в связи с установлением или изменением границ зоны с особыми условиями использования территорий, а также местоположение границ частей земельных участков, если зона с особыми условиями использования территорий пересекает границы земельного участка.

Для получения информации о вхождении объекта недвижимости в границы зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН, можно воспользоваться веб-сервисом «Публичная кадастровая карта» (pkk5.rosreestr.ru), при этом через управление картой необходимо подключить соответствующий слой, либо заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

Денис Хуснияров
заместитель начальника отдела инфраструктуры
пространственных данных
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Кадастровая палата нацелена на снижение административных барьеров и сокращение сроков при предоставлении госуслуг

В целях улучшения бизнес-среды в Республике Башкортостан в настоящий момент реализуются две целевые модели по упрощению процедур ведения бизнеса и повышению инвестиционной привлекательности.

Региональные программы направлены на снижение административных барьеров, сокращение сроков предоставления госуслуг, а также на развитие цифровых технологий – увеличение доли электронных сервисов.

Одна из целевой модели – это постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости. В рамках этой целевой модели определены факторы, влияющие на исполнение такой модели, и установлены целевые значения: предназначена для упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности.

Реализация данной целевой модели поможет гражданам ускорить получение земельного участка, здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в собственность с момента выбора объекта недвижимости до постановки его на кадастровый учет и оформления прав собственности.

В первом квартале 2018 года доля заявлений на кадастровый учет, рассмотрение которых приостановлено, составляет 10%, а доля отказов – 5%. За аналогичный период 2017 года – 28% и 20 % соответственно. Снижение количества решений о приостановлениях и отказах при проведении учетно-регистрационных процедур свидетельствует о повышении качества предоставляемых услуг.

Для сокращения доли приостановлений и отказов Кадастровая палата реализует комплекс совместных мероприятий с региональными органами власти и органами местного самоуправления, а также усиливает взаимодействие с кадастровыми инженерами.

При постановке на кадастровый учет земельного участка его владелец должен провести межевание, то есть определить границы своего участка. Этой работой занимается кадастровый инженер. От знаний и навыков кадастрового инженера зависит достоверность подготовленных им документов, необходимых для проведения кадастрового учета и регистрации прав.

Алия Мухамедьярова
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Кадастровая палата напоминает

Кадастровая палата по Республике Башкортостан напоминает гражданам, что Законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена возможность отказа в приеме документов от заявителя, а также в нескольких случаях возврата документов без рассмотрения.

При личном обращении в офис МФЦ заявителю будет отказано в приеме документов, если он не представит документ, удостоверяющий личность.

Орган регистрации прав имеет право вернуть заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагающиеся к ним документы без рассмотрения. Основанием для подобного решения являются следующие причины:

— документы предоставлены в электронной форме в формате, который не соответствует установленному органом нормативно-правового регулирования;

— документы, предоставленные в бумажном виде, имеют приписки, зачеркнутые слова или иные, не оговоренные в них, исправления, написаны карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

— заявителем не предоставлен документ об уплате государственной пошлины при подаче заявления о государственной регистрации прав и информация об уплате данной пошлины (по истечении пяти дней с даты подачи заявления) отсутствует в информационной системе о государственных и муниципальных платежах;

— заявление о государственной регистрации прав представлено не собственником объекта недвижимости, тогда как в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника такого объекта (его законного представителя);

— заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем.

Подводя итог, рекомендуем – при подготовке и подаче заявления не спешить и лишний раз проверить документы, так как тот или иной недочет может привести не только к потере времени, но и к потере денег в определенных случаях.

Алия Мухамедьярова
начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан