

Часто встречаемые вопросы с ответами

➤ Как определить капитальность объекта?

При отнесении строительных объектов к недвижимому имуществу следует установить наличие прочной связи объекта с землей. Объекты являющимися капитальными и относящиеся к объектам недвижимости: здание, сооружение, строение, объекты незавершенного строительства.

Следующие признаки, в частности, свидетельствуют о том, что объект является капитальным:

- наличие фундамента;*
- объект не является сборно-разборным;*
- невозможность отделения конструктивных элементов объекта от фундамента без причинения несоразмерного ущерба, как их назначению, так и целостности самого объекта;*
- наличие подведенных к объекту подземных коммуникаций капитального характера;*
- создание объекта на земельном участке, специально отведенном для этого, в предусмотренном законом или иными правовыми актами порядке;*
- получены все необходимые разрешения на создание и ввод объекта в эксплуатацию;*
- нанесение ущерба назначению объекта через степень уменьшения его стоимости в результате возможного перемещения;*
- стоимость расходов на перемещение будет превышать стоимость строительства подобного объекта на новом месте;*
- невозможность использования объекта по целевому назначению после его перемещения, в том числе существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п.*

Часто встречаемые вопросы с ответами

➤ **Что делать при наложении земель лесного фонда на земли СНТ?**

В первую очередь, необходимо понимать, какие участки были учтены ранее: земли лесного фонда (далее - земли ЛФ) или земли сельскохозяйственного (далее - земли СХ) назначения. Значительное число споров между членами садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих товариществ/объединений по установлению границ земельных участков вызвано тем, что в большей части земельные участки предоставлялись садоводам без проведения работ по межеванию и кадастрового учета. Многие земельные участки не были поставлены на кадастровый учет либо были учтены декларативно, то есть их границы в соответствии с требованиями земельного законодательства не были определены.

Аналогично могли быть учтены земли ЛФ, а границы их могли быть установлены с помощью неких ориентиров и знаков. Подобные споры обычно связаны с разрешением вопроса о принадлежности наложенной части участка землям ЛФ или СХ, что невозможно без точного определения границ.

В большинстве случаев, когда земли ЛФ были учтены ранее, подобные вопросы решаются в судебном порядке и посредством проведения землеустроительной экспертизы, после чего с помощью конкретных подтверждающих документов и выписок устанавливаются причины пересечения границ земельных участков ЛФ земельными участками СНТ. После чего уже принимаются какие-либо меры по устранению наложений: установление сервитутов на части земельных участков, попадающих на земли ЛФ, уточнение границ, исправление реестровых/технических ошибок и т.д.

Если же СНТ было образовано изначально без наложений на земли ЛФ, а границы таких земельных участков стали пересекать границы земель СХ позднее, то в таком случае споры на практике могут быть урегулированы как в суде, так и вне судебного порядка. Вероятнее всего, председатель такого СНТ осведомлен по подобным вопросам и может дать необходимые рекомендации.

Часто встречаемые вопросы с ответами

- **Особенности регистрации общего имущества/земель общего пользования.**
- Процессом постановки на государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) и государственную регистрацию права (далее – ГРП) земель общего пользования в СНТ занимается председатель такого СНТ. Посредством собрания и опроса всех членов СНТ принимается решение о необходимости учета и регистрации земель общего пользования, после чего они перейдут в собственность СНТ, как юридического лица. Для осуществления ГКУ и ГРП председатель, как представитель юр. лица обращается к кадастровому инженеру (как к ИП, так и к другому юр. л. - по выбору), чтобы тот подготовил все необходимые документы.*
- Процесс межевания земель общего пользования будет заключаться в полной геодезической съемке землепользования и обязательном согласовании местоположения уточняемых или вновь образуемых границ земель общего пользования с собственниками земельных участков, входящих в состав СНТ. Чаще всего при большом количестве членов СНТ объявление о таком уточнении границ публикуется в местной газете или направляется по почте со всеми необходимыми реквизитами для обратной связи в случае возникших возражений. Также, всегда возможен вариант вручения Акта согласования для подписи лично.*
- В случае возникающих возражений при наложении земель общего пользования на земельные участки членов СНТ и наоборот все ситуации рассматриваются и решаются в индивидуальном порядке. В большинстве случаев на практике, если на всей территории СНТ было проведено межевание, то формируемые или уточняемые границы земель общего пользования устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории и непосредственно по границам уже существующих в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков членов СНТ. В ситуации, когда границы одного или нескольких участков отображены некорректно или ошибочно (например, происходит явное наложение земельного участка члена СНТ на общую дорогу), проводится уточнение таких границ после предварительного согласия собственника. Если такое наложение произошло ввиду технической/реестровой ошибки, то для собственника «вылетевшего» земельного участка по факту на местности ничего не изменится. Если же собственником была захвачена/прирезана территория общего пользования, то ему в зависимости от различных обстоятельств (согласие председателя и всех членов СНТ, предельные минимальные/максимальные размеры земельных участков) придется либо оформлять эту часть, либо отказываться от нее в добровольном или судебном порядке.*

Часто встречаемые вопросы с ответами

➤ **Необходимо ли регистрировать скважины/колодцы?**

Согласно части 1 статьи 130 Гражданского Кодекса РФ (к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства) колодцы и скважины являются объектами недвижимости.

Согласно положениям Градостроительного Кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Отсюда следует, что колодцы и скважины – объекты капитального строительства.

Право собственности и другие вещные права на объекты капитального строительства, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Однако, следует учитывать, что в соответствии со статьей 19 Закона РФ от 21.02.1992 N 2395-1 «О недрах» собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков имеют право осуществлять в границах данных земельных участков без применения взрывных работ использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, имеющих в границах земельного участка и не числящихся на государственном балансе, подземных вод, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки, из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Также, из положений статьи 40 Земельного кодекса РФ собственник земельного участка имеет право использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Часто встречаемые вопросы с ответами

➤ **Зачем регистрировать ОКС, если выгоднее платить двойную ставку земельного налога?**

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. Также, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Не совершение собственником действий по ГРП на недвижимое имущество может быть рассмотрено как уклонение таким собственником от исполнения российского законодательства и последующей уплаты налога на имущество физических лиц, так как в соответствии с частью 2.1 статьи 23 Налогового Кодекса РФ физические лица обязаны сообщать о наличии у них объектов недвижимого имущества, признаваемых объектами налогообложения по соответствующим налогам, в налоговый орган. Впоследствии, к такому собственнику могут быть применены различные штрафные санкции в соответствии с российским законодательством.

Даже когда собственники не регистрируют свои объекты недвижимости в целях экономии средств за счет неуплаты ежегодного имущественного налога, они должны понимать, что в первую очередь сами подвергают себя риску применения к ним различных санкций, а также отсутствия юридически подкрепленного права собственности на свой объект недвижимости, так как по факту они являются собственниками, но документального подтверждения этому нет. Дополнительно, из этого следует, что процедуры купли-продажи, залога, дарения и наследования также невозможны без зарегистрированного должным образом права собственности на объекты. Невозможно распоряжаться юридически несуществующим объектом.