**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Вы собираетесь купить квартиру и оформить на нее права? Или сосед по даче вынес ворота на вашу территорию? Или не знаете, как оспорить кадастровую стоимость вашей недвижимости? А еще: где можно получить бесплатные консультации по вопросам государственной регистрации права и постановки на кадастровый учет объектов недвижимости? В этой рубрике специалисты Управления Росреестра по РХ будут отвечать на эти и другие актуальные вопросы читателей. Вопросы можно высылать на адрес пресс-службы Управления Росреестра по РХ:** 19press\_rosreestr@mail.ru.

**- Существуют ли какие-нибудь особенности при продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения?**

**-** Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" предусмотрено, что при продаже правообладателем своего участка земли из состава земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование обладает преимущественным правом покупки соответствующего участка земли по той же цене, за которую он реализуется, за исключением случаев земельной продажи с публичных торгов, случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Соответственно, чтобы реализовать участок земли сельскохозяйственного назначения, правообладатель участка обязан письменно известить полномочный орган о собственном намерении совершить продажу земли. В таком извещении продавца участка обязательно прописывается цена земли и иные существенные договорные условия.

 Если власти отказываются от приобретения земли либо в месячный срок после получения извещения не уведомляют продавца участка о намерении совершить покупку, правообладатель земли вправе в течение года реализовать участок любому третьему лицу с условием, что цена сделки будет не ниже цены, обозначенной ранее в извещении.

**- Необходим ли технический план для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства, ранее учтенный в государственном кадастре недвижимости?**

**-** В соответствии с ч. 7 ст. 70 Федерального закона № 218-ФЗ до 1 марта 2018 года основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства являются только технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок.

Следовательно, основанием для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства будут являться:

- либо технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок в случае, если право заявителя на соответствующий земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН,

- либо только технический план, если право заявителя на соответствующий земельный участок в ЕГРН зарегистрировано.

Согласно ч. 4 ст. 21 Федерального закона № 218-ФЗ технический план представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

То есть, технический план должен представляться для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав только в электронном виде. Возможность представления данного документа в бумажном виде Федеральным законом № 218-ФЗ не предусмотрена.

Однако если заявленный объект недвижимости ранее уже был поставлен на государственный кадастровый учет, то должно быть представлено только заявление об осуществлении государственной регистрации прав на данный объект (если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН).

В соответствии с ч. 10 ст. 40, ч. 7 ст. 70 Федерального закона № 218-ФЗ технический план является основанием не только для осуществления государственного кадастрового учета, но и государственной регистрации прав в отношении вновь созданных (создаваемых) объектов недвижимости.

Вместе с тем, если заявлено о государственной регистрации прав на созданные (создаваемые) объекты недвижимости, в отношении которых ранее осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе и не на основании технического плана, правоустанавливающим документом является тот документ, на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет.