**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 отвечают на эти и другие актуальные вопросы читателей. Вопросы можно высылать на адрес пресс-службы Управления Росреестра по РХ:** 19press\_rosreestr@mail.ru.

**Я получил из Управления Росреестра по Республике Хакасия уведомление о проведении плановой проверки на моем земельном участке. Что и делать и чего ожидать?**

**Евгения Жигалова, начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по РХ:**

- В ходе проведения проверки инспектор обмерит границы земельного участка. Важно, чтобы фактическая площадь земельного участка соответствовала сведениям, указанным в документах на него. В случае, если площадь больше, инспектор выдаст предписание об устранении нарушения (освободить самовольно занятый земельный участок или оформить документы на него). Кроме этого, на собственника земельного участка будет наложен административный штраф.

Также в ходе проверки инспектор установит, каким образом используется участок. Фактическое использование участка должно соответствовать его разрешенному использованию. Если разрешенное использование земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», то без внесения соответствующих изменений в документы, на таком земельном участке нельзя разместить, например, СТО. В случае, если фактическое использование не соответствует разрешенному, инспектор также выдаст предписание об устранении и собственник земельного участка будет привлечен к административной ответственности за нецелевое использование земельного участка.

А если фактическое использование земельного участка и его площадь соответствуют документам, инспектор составит акт об отсутствии нарушений земельного законодательства на Вашем земельном участке.

**Необходимо ли приватизировать квартиру, если она перешла по наследству?**

- Приватизация – это этап, который нужно пройти только один раз, если квартира еще не в собственности, то есть если кроме договора социального найма или ордера на жилое помещение у вас ничего нет. Все остальные документы о правах, в том числе свидетельство о праве на наследство по закону или по завещанию подтверждают наличие вашего права независимо от приватизации. Если вы унаследовали квартиру, это уже ваша собственность, которой вы можете в дальнейшем распоряжаться по своему усмотрению.

**Можно ли построить жилой дом на земельном участке категории "земли сельскохозяйственного назначения"?**

- Целевое назначение сельскохозяйственных земель по закону сводится к их использованию только для нужд сельского хозяйства, в связи с чем на этих землях могут находиться только здания, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, к которым жилые дома не относятся.

**Я хочу купить дом в поселке, но земля, на которой он построен, находится в аренде.
Меня интересуют вопросы:
- Можно ли переоформить аренду на меня? Как это сделать?
- Какова арендная плата и от чего она зависит?
- Можно ли будет в дальнейшем оформить землю в собственность?**

**Марина Закурина, специалист Саяногорского отдела Росреестра по РХ:**

- В соответствии с земельным законодательством, установление размеров арендной платы, а также сроков и порядка ее внесения – компетенция органа местного самоуправления или органа власти субъекта Российской Федерации, в зависимости от того, в чьем распоряжении находится земельный участок. В любом случае арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка – чем выше кадастровая стоимость, тем больше размер годовой арендной платы.

Из вопроса следует, что дом на участке уже построен. Чтобы вы смогли его купить, нынешний собственник дома должен сначала зарегистрировать свое право. До 1 марта 2018 года для этого ему потребуется технический план жилого дома (его подготовит кадастровый инженер), договор аренды и госпошлина 350 рублей. Если аренда зарегистрирована, представлять договор не нужно. После указанной даты законодательство устанавливает необходимость вводить жилые дома в эксплуатацию.

Затем совершается сделка купли-продажи, в результате которой жилой дом переходит в вашу собственность. После чего земельный участок может быть оформлен новым собственником в долгосрочную аренду до 49 лет или приобретен в собственность.

Но даже если по какой-то причине вы не переоформите земельный участок на себя, то платить аренду вам все равно придется, поскольку в силу закона с момента регистрации перехода права собственности на жилой дом вы приобретаете право аренды земельного участка независимо от того, оформлен ли в установленном порядке новый договор аренды.