**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

**- Заключили договор купли-продажи квартиры, сдали документы на государственную регистрацию в МФЦ, но покупатели отказываются произвести расчет, можно ли отказаться от сделки?**

- До принятия государственным регистратором решения о государственной регистрации прав или отказе, рассмотрение представленных для осуществления государственной регистрации документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы, в Вашем случае заявлений Продавца и Покупателя.

При поступлении совместного заявления государственный регистратор уведомляет заявителей о прекращении осуществления государственной регистрации прав с указанием даты прекращения. Государственная регистрация прав прекращается не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления совместного заявления сторон сделки.

Однако, в случае если Вы приобретаете (продаете) недвижимость за счет кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, то прекращение государственной регистрации прав возможно на основании совместного заявления сторон сделки **с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).**

В случае если за прекращением регистрации обратится одна сторона сделки, то государственным регистратором будет принято решение о приостановлении регистрации на срок 1 месяц, по истечении которого будет принято решение об отказе в государственной регистрации прав.

Согласно Налоговому кодексу РФ при прекращении государственной регистрации права на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина уплаченной государственной пошлины.

**- В каких случаях земельные инспекторы имеют право проводить проверку соблюдения земельного законодательства на моем участке?**

- В соответствии с пунктом 5 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации должностные лица органов государственного земельного надзора имеют право осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации.

Плановые проверки соблюдения требований земельного законодательства проводятся в соответствии с ежегодными планами проведения плановых проверок, утвержденными органами государственного земельного надзора.

В соответствии с пунктом 6 статьей 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации внеплановые проверки соблюдения гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации проводятся в случаях:

- предусмотренных частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

- поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан.

Согласно пункту 5 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации должностные лица органов государственного земельного надзора также имеют право осуществлять административное обследование объектов земельных отношений.

**- Я начал строительство дома на своем участке. Денег не хватает, решил взять кредит в банке. Там потребовали поставить мой дом на кадастровый учет и зарегистрировать права на мой недострой. Какие документы мне понадобятся для этой процедуры?**

- Согласно части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Согласно статье 24 Закона № 218-ФЗ:

- технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения в том числе об объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости;

- в техническом плане в том числе указываются сведения об объекте незавершенного строительства, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

- сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

Состав сведений кадастра недвижимости ЕГРН, в том числе об объекте незавершенного строительства, определен статьей 8 Закона № 218-ФЗ.

Часть 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не содержит указание на необходимость представления технического плана для осуществления государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства, что, на наш взгляд, не исключает правила, предусмотренные пунктом 7 части 2 статьи 14, статьей 24 Закона № 218-ФЗ, учитывая в том числе то, что разрешение на строительство и правоустанавливающий документ на земельный участок не содержат сведений, необходимых для внесения в ЕГРН (кадастр недвижимости) и позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, в частности, описание местоположения объекта незавершенного строительства, степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах.

Для осуществления государственного кадастрового учета на объект незавершённого строительства помимо вышеуказанных документов, требуется также и технический план.