



**ПРАВООЩИТНЫЙ ЦЕНТР
ОБЩЕСТВЕННОЙ ПРИЕМНОЙ
ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ»**

**ОТВЕТЫ
НА АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
О НЕДВИЖИМОСТИ**



**г. Вологда
2021 год**

Уважаемые жители Вологодской области!

Рассматривая обращения граждан, мы видим, что зачастую жителям области необходима лишь юридическая консультация, совет - как правильно поступить в той или иной ситуации, куда и к кому следует обратиться.

Многие из вас в повседневной жизни неизбежно сталкиваются с вопросами, ответы на которые можно найти только в соответствующих правовых актах, но самостоятельное изучение законов крайне затруднительно, поэтому без помощи юристов обойтись практически невозможно.

В этом сборнике содержатся ответы на наиболее часто задаваемые гражданами вопросы по вопросам оформления недвижимости.

*С уважением,
депутат Законодательного Собрания области,
руководитель региональной общественной
приемной Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»*



Вопрос:

В последние годы много изменений произошло в сфере оформления прав на садовые, жилые дома. Что на сегодняшний день представляет упрощенный порядок прав на недвижимость и каких объектов недвижимости он касается?

Ответ: Для начала необходимо определиться, что упрощенный порядок оформления прав действует только в отношении жилых и садовых домов, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования для садоводства. Указанный порядок не распространяется в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Для оформления в собственность садового или жилого дома в упрощенном порядке необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана дома, после составления которого представить его в офис МФЦ вместе с заявлением о проведении государственного кадастрового учета и регистрации прав, документом об оплате госпошлины в размере 350 рублей. Правоустанавливающий документ на земельный участок требуется представить в случае отсутствия зарегистрированного на него права.

При этом обращаем внимание, что в настоящее время государственная регистрация прав на указанные объекты осуществляется вне зависимости от того, включены ли земельные участки, на которых построены дома, в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. Ранее соблюдение указанного правила было обязательным.

Однако при этом, гражданам при строительстве объектов на земельных участках по-прежнему необходимо учитывать требования законодательства о соблюдении необходимых параметров строительства. Например, соблюдать отступы от дорог общего пользования, придорожных полос автомобильных дорог, приаэродромных территорий, объектов культурного наследия и т.д.

Обращаем внимание волонтеров, что упрощенным порядком оформления прав на садовые и жилые дома можно воспользоваться только до 01.03.2021 года, поэтому всем, кто хотел бы узаконить свои объекты недвижимости, следует поторопиться. На садовом земельном участке можно построить жилой или садовый дом с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров. При этом необходимо знать, что не получится зарегистрировать садовый дом на садовом участке, если участок был ранее образован из земель сельскохозяйственных угодий.

Вопрос: Как быть владельцам домов, расположенных на земельных участках под ИЖС или ЛПХ? Изменялись ли требования оформления указанных строений?

Ответ: С августа 2018 года жилые дома, расположенные на земельном участке под ИЖС или ЛПХ оформляются в уведомительном порядке, то есть без получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию. Заканчивается он в следующем: перед началом строительства дома гражданин обращается в орган местного самоуправления с уведомлением о начале строительства, в котором описывает ключевые параметры предлагаемого дома и графически месторасположение на земельном участке. Далее органом местного самоуправления рассматривается уведомление на соответствие этих параметров градостроительным нормам на допустимость размещения объекта на этом земельном участке и выдает уведомление соответствует ли дом установленным требованиям. В случае положительного заключения можно приступить к строительству. После окончания строительства дома необходимо снова обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о завершении строительства, к которому приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером, и, в свою очередь, органом местного самоуправления направляет все эти документы в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрации прав в порядке, определенном [Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений и Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»](#).

Вопрос: Что делать гражданам, если до вступления изменений в законодательство им уже было получено разрешение на строительство индивидуального жилого дома?

Ответ: В случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до 4 августа 2018 года, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется. В этом случае застройщик должен направить в орган, выдавший разрешение на строительство объекта, уведомление об окончании строительства такого объекта, к которому необходимо приложить в числе прочих документов технический план созданного жилого дома. В данном случае сведения о жилом доме указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство, проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась). Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой жилой дом осуществляется на основании уведомления об окончании строительства и технического плана.

Вопрос: А что делать в ситуации, когда до 4 августа 2018 года уже было начато строительство жилого дома, но без получения разрешения на строительство?

Ответ: В данной ситуации правообладатель земли, на которой ведется строительство, вправе до 1 марта 2021 года направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемом строительстве. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Вместе с тем, по окончании строительства такого объекта застройщик должен направить в местную администрацию уведомление об окончании строительства. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой объект осуществляются на основании уведомления об окончании строительства и технического плана, подготовленного, в том числе, на основании направленного застройщиком после 4 августа 2018 года уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, декларации об объекте недвижимости и проектной документации, если она была изготовлена.

Вопрос: Возможно ли садовый дом сделать жилым?

Ответ: Садовый дом может быть признан жилым домом в [порядке](#), определенном Правительством Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. Для признания садового дома жилым домом собственник садового дома должен представить в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через офис МФЦ заявление о признании садового дома жилым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления, заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности, установленным [частью 2 статьи 5, статьими 7, 8 и 10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#), а также нотариально удостоверенные согласия третьих лиц на признание садового дома жилым домом, если дом обременен права третьих лиц. Решение о признании садового дома жилым домом либо об отказе принимается органом местного самоуправления по результатам рассмотрения заявления и направляется заявителю.

Вопрос: Для каких объектов недвижимости упрощенный порядок оформления при действует бессрочно?

Ответ: Бессрочно упрощенный порядок действует для оформления прав на земельные участки, предоставленные до введения в действие в 2001 году Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Для государственной регистрации права собственности на любой из указанных участков необходимо представить документ, удостоверяющий права на него.

Например, в орган регистрации прав и кадастрового учёта может быть представлен документ уполномоченного органа, который может подтвердить право гражданина на земельный участок, при этом не обязательно о предоставлении в собственность.

Правоустанавливающим документом может быть признан акт органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении гражданину участка, акт или свидетельство органа государственной власти о праве гражданина на участок.

Подойдет и выписка из сельскохозяйственной книги, которая предоставляется органами местного самоуправления.

Право собственности на земельный участок регистрируется за гражданином независимо от вида права, на котором земля предоставлялась ранее. Таковыми правами могут быть, например, право пожизненного владения или бессрочного пользования (за исключением права аренды). Регистрация будет проведена даже в том случае, когда в подтверждающем документе вид права не указан или его нельзя установить в принципе. В подобном случае за заявителем также регистрируется право собственности.

Вопрос: Существуют ли категории граждан, полностью освобожденных от уплаты государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимость?

Ответ: Да, в некоторых случаях законом предоставляется возможность полного освобождения от платежа. В соответствии с положениями ст. 333.35 НК РФ от уплаты государственной пошлины освобождаются следующие категории граждан:

- ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой Отечественной войны на основании соответствующего удостоверения установленного образца;

- также от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав (кроме регистрации ограничений и обременений) освобождены граждане, признанные малолетними в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Необходимо заметить, что малолетними гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в установленном порядке с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Основанием для льготы в таком случае является решение органа местного самоуправления о признании граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, малолетними. Обратим внимание, что справка о назначенном уровне социальной поддержки не является основанием для освобождения от оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Вопрос: При осуществлении государственной регистрации прав, кадастровом учете, у многих заявителей возникает вопрос: какие документы необходимо подготовить? И есть ли перечень документов, которые необходимы для получения услуги Росреестра, и которые заявитель может не предоставлять в Росреестр?

Ответ: Помочь в этой ситуации призван бесплатный электронный сервис «Жизненные ситуации», доступный на сайте Росреестра в разделе «Физическим лицам» – «Полезная информация».

Данный сервис позволяет в удобной и наглядной форме получить сведения о порядке действий и необходимых документах при разных видах сделок с недвижимостью и осуществлении кадастрового учета. С его помощью можно самостоятельно выяснить, какие документы нужны в каждой конкретной ситуации или оценить, имеются ли уже необходимые на руках заявителя документы.

Воспользоваться сервисом можно, выбрав интересующий его объект. Это может быть жилой дом, земельный участок, квартира или нежилая, нежилые помещения и т.д.

Далее необходимо выбрать операцию, которую заявитель планирует совершить.

Например, дарение, купля-продажа, кадастровый учет, исправление ошибок в сведениях и т.д. Затем нужно будет ответить на несколько вопросов анкеты, что

позволит сформировать перечень документов, необходимых для операции с недвижимостью. Список требуемых документов появится на экране вместе с максимальным сроком получения услуги и информацией о размере государственной пошлины, которую нужно заплатить. Список можно будет распечатать либо сохранить в электронном виде. Также с этой страницы заявитель сможет перейти в раздел «Электронные услуги», который предоставит возможности для дальнейших действий, в том числе и для подачи документов.

В случае особо сложной ситуации и отсутствия ее описания на электронном сервисе заявитель может получить консультацию специалистов по единому круглосуточному справочному телефону Росреестра 8-800-100-34-34.

Перечень документов, которые заявитель может представить по собственной инициативе, а может и не представить в Росреестр, установлен законом. В частности, это те документы, которые могут быть запрошены Росреестром у других органов государственной власти и местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия. Например, заявитель вправе не предоставлять разрешение на строительство объекта, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, решения об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка.

Вопрос: *Планирую приобрести квартиру (комнату). Как проверить чистоту сделки с недвижимостью?*

Ответ: Во-первых, необходимо проверить наличие у лица, совершающего сделку, полномочий на ее заключение, то есть наличие правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов на имущество. Документами, подтверждающими права на недвижимое имущество, могут быть свидетельство о государственной регистрации права, договор купли-продажи, дарения или мены, свидетельство о наследстве по закону или завещанию и т.д. Все указанные документы лучше всего проверить в подлинниках.

При этом, если правоустанавливающим документом является свидетельство о наследстве, а право собственности наследника не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), на сайте Федеральной нотариальной палаты (вкладка «Справочная») имеется возможность любым лицам проверить наличие наследственного дела и получить информацию о нотариусе, в компетенцию которого входит ведение наследственного дела.

Во-вторых, помимо документов на недвижимое имущество при совершении сделки не лишним будет также проверить документы, удостоверяющие личность отчуждателя (например, паспорт), данные которых должны быть идентичны данным правоустанавливающих документов.

В-третьих, особенно внимательным нужно быть при покупке недвижимого имущества, когда продавец действует через представителя по доверенности. Попытку доверенность можно отозвать в любой момент, необходимо удостовериться, что собственник на самом деле хочет продать квартиру. Можно проверить доверенность через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: <http://reestr-doveren.ru>, сервис «Проверка доверенности». Если сомневаетесь, то следует обратиться к нотариусу, который заверил доверенность, и узнать не была ли она отозвана.

В-четвертых, необходимо проверить достоверность информации, содержащейся в представленных правоустанавливающих документах на приобретаемое имущество.

Для этого перед покупкой получите выписку из ЕГРН. Не забывайте – ценность имеет лишь та выписка из ЕГРН, которая получена непосредственно перед приобретением объекта недвижимости. Данный документ предоставляет основную информацию об объекте недвижимости, сведения о собственнике, ограничениях, запретах на отчуждение. Выписку из ЕГРН можно заказать в любом МФЦ или получить на портале Росреестра: rosreestr.gov.ru.

Вопрос: *Как можно защитить свой имущественный комплекс от действий злоумышленников?*

Ответ: В соответствии с законодательством для защиты от действий злоумышленников у собственника зарегистрированной недвижимости было и остается право подачи заявления о внесении в Единый реестр записи о невозможности проведения любых действий с объектами без его личного участия. Наличие такой записи в ЕГРН станет основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию любым иным лицом. Однако, не следует забывать, что в случае изменения обстоятельств, например, необходимости совершения неких операций представителем по нотариальной доверенности, потребуется подача Вами обращения об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации. Это также делается через любой пункт приема документов на государственную регистрацию.

Вопрос: *Но оронков: многие из нас в жизни столкнулись с необходимостью обращения к нотариусу в связи с необходимостью оформления каких-либо документов (нотариальных сделок, брачного договора, соглашения о разделе имущества, свидетельства о праве на наследство). Правда ли, что нотариальные документы должны сдавать на регистрацию ориг. сами нотариусы?*

Ответ: В принципе, нотариусам могут быть представлены заявления и документы на государственную регистрацию прав в электронном виде по любым нотариальным документам в отношении недвижимого имущества. Такая норма существовала в законодательстве и раньше.

Вместе с тем, с 01 февраля 2019 года вступили в силу изменения в законодательство, согласно которым нотариусы обязаны направлять заявления и документы на государственную регистрацию прав на основании нотариально удостоверенных договоров, а также свидетельств о праве на наследство в отношении недвижимого имущества.

Указанная обязанность возникает у нотариусов в следующих случаях:

- удостоверение сделок с долевым имуществом;
- выдачу свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию,
- выдачу свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов по заявлению пережившего супруга.

Это означает, что после выдачи свидетельства о праве на наследство либо удостоверения договора, нотариус незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня, самостоятельно обязан направить документы на проведение государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости в Росреестр в электронном виде.

Для вологодян, в этом случае, возникнут дополнительные расходы:

Во-первых, размер госпошлины за регистрацию прав сокращается на 30 процентов.

Так, например, при оформлении права собственности в порядке наследования квартиры гражданин заплатит не 2000 рублей, а 1400 рублей.

Во-вторых, срок регистрации прав при направлении документов нотариусами в электронной форме составляет всего один рабочий день с момента поступления их в rusreestr.ru.

В-третьих, представление нотариусом заявления о государственной регистрации прав в орган регистрации является бесплатным.

В-четвертых, для подачи документов в электронном виде через нотариуса правообладателю не нужно покупать усиленную квалифицированную электронную подпись – нотариус сам переведет все необходимые документы в электронный вид.

И в-пятых, использование сервиса электронной регистрации минимизирует влияние человеческого фактора в процессе предоставления государственной услуги по государственной регистрации прав.

Новый закон обеспечивает оперативность государственной регистрации перехода прав собственности по нотариальным документам, исключает необходимость самостоятельного обращения граждан в МФЦ для подачи документов, и направлен на обеспечение безопасности и снижения риска нарушения прав сторон при переходе права собственности. Поэтому обращение к нотариусу на сегодняшний день – самый быстрый способ оформления недвижимости в собственность.

Вопрос: Как восстановить утраченные документы на недвижимость?

Ответ: К сожалению, такие случаи имеют место. Собственники утрачивают свои правоустанавливающие документы по разным причинам: переезд, стихийные бедствия, а возможно и в результате противоправных действий.

Как правило, если право уже зарегистрировано, то наличие документов, на основании которых была осуществлена регистрация, не является обязательным. Наличие в едином государственном реестре прав на недвижимость записи о праве – является достоверным доказательством владения недвижимостью. Но в некоторых случаях такие документы все же просит предъявить, например, при вступлении в права на наследство.

Если Ваше право на недвижимость зарегистрировано после начала работы в Вологодской области учрежденной юстиции, т.е. ГУЮ, после мая-июня 1999 года, то восстановить документы не составит особого труда. Эти документы хранятся в архивах Управления. Для получения заверенных копий можно обратиться в МФЦ. За предоставление заверенных копий взимается плата.

Вопрос: Как и зачем снимать с кадастрового учёта разрушенный дом?

Ответ: Подобные вопросы возникают у многих граждан, владеющих собственными зданиями, домами, бань и иных хозяйственных построек, которые по различным причинам прекратили своё существование: например, уничтожены пожаром, снесены и т.д.

Типичной является ситуация, когда покупатель, приобретая земельный участок, заключает договор купли-продажи участка, не желая включать в предмет данного договора расположенные на нём разрушенные строения.

Факт наличия на земельном участке каких-либо объектов недвижимости устанавливается государственным регистратором в процессе проведения правовой экспертизы документов, представленных на регистрацию перехода права собственности на земельный участок. В данном случае приобретателем такого земельного участка идёт решение о приостановлении государственной регистрации прав, что ведёт к увеличению срока регистрации и возможному последующему отказу в регистрации прав.

В связи с этим, советуем при приобретении земельного участка выяснить наличие на нём объектов недвижимости и их статус, и если на земельном участке имеются разрушенные объекты недвижимости, своевременно осуществить действия по снятию их с кадастрового учёта.

Кроме того, отметим, что объекты капитального строительства, состоящие на кадастровом учёте, облагаются налогами.

Документами, необходимыми для снятия объекта недвижимости с кадастрового учёта являются: заявление о снятии объекта с государственного кадастрового учёта и акт обследования. Ещё одним из возможных оснований для снятия с кадастрового учёта объекта недвижимости является вступившее в законную силу решение суда. Заявление о снятии соответствующего объекта капитального строительства с кадастрового учёта вправе подать собственник такого объекта, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности. С заявлением о снятии с учёта помещенца вправе обратиться также собственник здания или сооружения, в котором располагается такое помещение, или земельного участка, на котором было расположено здание или сооружение.

Для подготовки акта обследования, удостоверяющего прекращение существования объекта недвижимости необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Перед заключением договора с кадастровым инженером советуем проверить информацию о нём на сайте Росреестра www.rosreestr.ru с помощью сервиса «Реестр кадастровых инженеров». Здесь также можно узнать о качестве работы этих специалистов, оценить результаты их профессиональной деятельности.

Акт обследования является официальным документом, фиксирующим наличие прекращения существования объекта капитального строительства, и подписывается он усиленной электронной подписью кадастрового инженера. Для его подготовки кадастровые инженеры обязаны выехать на место расположения объектов и провести обследование зданий, сооружений и помещений, которые их собственники планируют снять с кадастрового учёта.

Документы для снятия с кадастрового учёта объектов недвижимости можно подать посредством интернет-портала Росреестра (для этого необходима электронно-цифровая подпись (ЭЦП), либо посредством представления документов в офис МФЦ.

Вопрос: Можно ли в нашем районе оформить права на недвижимость, расположенную в другом субъекте Российской Федерации?

Ответ: Да, уже не первый год место подачи заявления не зависит от места нахождения объекта недвижимости. Иными словами, можно лично обратиться за регистрацией прав/кад. учётом в отношении любого объекта недвижимости в Российской Федерации через два отдела филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Вологодской области, расположенные в городах Грязовец и Великий Устюг.

Вопрос: Необходимо узнать, что на нашей квартире «висит» запрет наложение судебных приставов-исполнителей. Как быстро его можно снять?

Ответ: Решение о снятии ареста или запрета выносится только уполномоченными законом органами (судом, судебным приставом-исполнителем, налоговыми органами). В данном случае необходимо постановление судебного пристава-исполнителя о снятии запрета.

Для того чтобы арест (запрет) был снят необходимо чтобы постановление о снятии запрета (ареста) поступило непосредственно из службы судебных приставов.

В порядке межведомственного взаимодействия со службой судебных приставов подобные постановления поступают в Управление в электронном виде либо на бумажном носителе, полученном также из Управления судебных приставов.

Таким образом, по вопросу снятия арестов или запретов, наложенных судебными приставами-исполнителями, следует обращаться к судебным приставам, наложившим арест (запрет), поскольку именно они в случае снятия запрета обязаны самостоятельно направить в орган регистрации прав постановление о снятии запрета.

Обращаем внимание, что в случае поступления в Управление постановлений судебных приставов от граждан, через МФЦ государственный регистратор прав обязан сделать запрос в службу судебных приставов, целью которого является подтверждение сведений о наличии или отсутствии арестов (запретов) на недвижимость. В связи с этим, до поступления соответствующего ответа на запрос действия по снятию (наложению) запретов регистратором не осуществляются.

Вопрос: Что делать если я использую участок большей площади, чем по документу? Правда ли что при малейших земельных участках можно увеличить?

Ответ: При межевании допускается увеличение площади земельного участка на величину не более чем предельной минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов. Предельные размеры земельных участков определяются местными нормами.

Но особо отмечу, что при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. То есть в случае, если собственнику был выдан документ, который содержит конфигурацию и промеры земельного участка, то конфигурация участка должна определяться исходя из сведений в этом документе. И только в случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и заперенные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. То есть, по забору, столбам, изгороди и тому подобное.

Вопрос: Правда ли, что с 2018 года является обязательной процедура установления границ земельных участков, и без её проведения собственники не смогут распорядиться своими земельными участками?

Ответ: С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемые «межевания») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Вопрос: *Какие последствия могут повлечь за собой отсутствие межевания земельного участка?*

Ответ: Межевание земельных участков – это комплекс работ по восстановлению, установлению, изменению и закреплению границ земельного участка, определение его площади и местоположения на местности в соответствии с действующим законодательством.

Несмотря на отсутствие норм действующего законодательства, устанавливающих обязанность правообладателей земельных участков обеспечить поведение межевания земельных участков, в настоящее время межевание является гарантией прав собственности земельного участка. Причины для проведения межевания земельного участка достаточно много, поговорим об основных из них.

У многих жителей Вологодской области в документах на право собственности участка, например, таких как государственный акт на земельный участок содержится условное описание границ участка без детальной привязки к местности. В реальности площадь участка может оказаться больше или меньше площади, указанной в свидетельстве на землю. Такое отсутствие точно определенных границ является одной из основных причин большинства конфликтов между владельцами смежных участков. При этом земельные споры между правообладателями смежных земельных участков в соответствии с требованиями действующего законодательства рассматриваются только в судебном порядке.

Не зная местоположения границ земельного участка, собственник рискует невольно стать нарушителем земельного законодательства в части самовольного захвата части приравненного земельного участка. Между тем, использование земельной площади, выходящей за границы участка, образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ, санкция которой для физических лиц предусматривает штраф от 5 до 10 тысяч рублей, а если кадастровая стоимость захваченного участка определена, то размер штрафа уже составляет от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей.

При строительстве капитальных объектов (например: жилой дом) действуют различные нормы (СНИПы), такие как отступ от границ участка в метрах. Соблюдать нормы легче, если границы участка зафиксированы, и вероятность избежать неприятностей в будущем больше.

Если вы давно пользуетесь участком и планируете на нем возвести строение, целесообразно предварительно вызвать межевание. Это необходимо для того, чтобы убедиться, что никто из соседей, которые уже ранее провели установление границ своих участков, не «наехал» на ваш участок, и ваше строение не окажется на «чужой» территории.

Почти в каждом поселении есть владельцы участков, которые специально или случайно «приврезали» несильно соседних квадратных метров на первый взгляд ничейной земли. Установить такие метры возможно с помощью проведения межевания на величину не более чем предельной минимальный размер земельного участка, предусмотренный для определенного вида разрешенного использования земельного участка, определенному Правилами землепользования и застройки соответствующего поселения, в котором данный участок находится.

И последнее, на что хотелось бы обратить внимание, это то, что при совершении сделки по продаже жилого дома с земельным участком, продавец рискует столкнуться с проблемой, когда покупатель или кредитная организация, предоставляющая денежные средства на приобретение недвижимости захотят увидеть реальные границы участка на местности.

Вопрос: *Каким образом можно узнать, установлены ли границы земельного участка?*

Ответ: Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из ЕГРН. Подать запрос можно из дома через официальный портал Росреестра (www.rosreest.ru), а также обратиться лично в ближайший офис многофункционального центра.

При отсутствии межевания в выписке в разделе «Особые отметки» имеется запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства». Стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках недвижимости составляет 400 рублей на бумажном варианте, в случае заказа выписки в электронном виде – 250 рублей.

Вопрос: *Кто обладает правом по установлению границ земельного участка?*

Ответ: Право по установлению границ земельного участка принадлежит правообладателю земельного участка.

Вопрос: Кто проводит межевание земельного участка?

Ответ: Для проведения межевания следует обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы по определению площади и координат границ земельного участка. К выбору кадастрового инженера советуем относиться внимательно, поскольку от него зависит результат выполняемых работ. Перед заключением договора с кадастровым инженером советуем проверить информацию о нём на сайте Росреестра с помощью сервиса «Росстр кадастровых инженеров». Здесь также можно узнать о качестве работы этих специалистов, оценить результаты их профессиональной деятельности. Дополнительно Управление Росреестра по Вологодской области рекомендует при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ включить в него условие о полной оплате кадастровых работ только после осуществления кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости (совершения иных учётно-регистрационных действий), вследствие чего, гражданин, заказавший работы по договору, имеет возможность уберечь себя как от оплаты некачественного выполнения таких работ, так и от возможных лишних временных и финансовых затрат.

Вопрос: Требуется ли согласовать границы с соседями?

Ответ: Да, одним из важных этапов подготовки межевого плана является процедура согласования границ земельного участка с соседями. Акт согласования представляет собой документ, в котором смежные землепользователи выражают согласие или несогласие с местоположением границ уточняемого земельного участка. Граница считается согласованной при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае отсутствия письменных возражений о местоположении границ. Законом допускается согласование границ со смежными землепользователями посредством проведения собрания заинтересованных лиц. Опубликование извещения о проведении собрания осуществляется в официальной местной газете. Однако такой метод согласования границ легко можно оспорить в судебном порядке, поэтому рекомендуем землепользователям согласовывать границы своих участков непосредственно с соседями через подписание акта согласования границ.

Вопрос: Какова госпошлина за внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка и кто может обратиться с таким заявлением? Сколько стоят услуги по проведению межевания в настоящее время?

Ответ: За внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка государственная пошлина не взимается. С заключением о внесении в ЕГРН сведений о границах земельного участка может обратиться либо правообладатель участка лично, либо его представитель (кадастровый инженер) на основании нотариально удостоверенной доверенности. Средняя цена за проведение услуг по межеванию колеблется от 4 до 8 тысяч рублей, и зависит от объема выполняемых работ.

Вопрос: Если земельный участок уже находится в собственности, но межевание не проведено, нужно ли после его проведения еще раз подавать документы на государственную регистрацию права собственности?

Ответ: После проведения межевания земельного участка и внесения сведений о его границах в ЕГРН повторно регистрировать право собственности на данный земельный участок не требуется. Кроме того, по результатам рассмотрения заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН о местоположении земельного участка заявителю выдается выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Вопрос: Мой сосед построил бунгало на своем участке, но отступил от нашего общего забора всего 1,5 метра, теперь крыша его бунгало свисает на мой участок и весь снег зимой падает ко мне в огород. Можно ли от так близко к забору строить бунгало? И еще меня волнует вопрос размещения септика на соседнем земельном участке. До моего колодца от септика на соседнем участке всего 15 метров, а известно, что вода в колодце будет испорчена.

Ответ: 15 апреля 2020 года вступил в силу Свод права 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" (СНП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения)", утвержденный [приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 октября 2019 года № 618/пр.](#)

В соответствии с пунктами 6.3-6.8 раздела 6 свода права 53.13330.2019 "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения" на садовом земельном участке следует предусматривать устройство вымостной площадки, или илильца, а при отсутствии канализации – надворной уборной или септика не ближе 2 м до границ соседнего участка или до ограждения со стороны улицы.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

от садового (или жилого) дома – 3 м;

отдельно стоящей хозяйственной постройкой (или части садового (жилого) дома) с помещением для содержания скота и птицы – 4 м;

других хозяйственных построек (гараж, баня, сарай) – 1м;

стволом высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых – 2 м;

кустарника – 1м.

Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, размещаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками должны быть:

- от садового дома или жилого дома до дупла, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м;
- от выхода до надворной уборной и вымостки устройства – 8 м.

На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.

Кроме того необходимо учитывать, что в каждом населенном пункте действуют свои правила благоустройства и правила землепользования и застройки.

Ответственность за нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, выражающаяся в нарушении действующих санитарных правил и гигиенических нормативов, предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. Осуществлением федерального государственного санитарно-эпидемиологического надзора занимается Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и ее территориальные органы.

*Указанный свод правил распространяется на проектирование планировки и застройки территории ведения гражданами садоводства, а также зданий и сооружений, находящихся на этой территории (не распространяется на проектирование территории огороженности).

Таким образом, постройка бани на расстоянии 1,5 метра от границы соседнего участка, Ваш сосед выполнял установленные требования. Но при этом следует учитывать, что между Вашим жилым домом соседа и баней соседа должно быть расстояние не менее 6 м.

Однако если это расстояние составляет менее 6 метров, то само по себе это обстоятельство не может быть основанием для признания бани построенной с нарушением градостроительных норм и противопожарных правил.

Судебные органы, рассматривая аналогичные дела, исходят из того, что требование о соблюдении минимального расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками в 6 метров не является безусловным. Потому при определении противопожарных мер предосторожности подпадает учету и это обстоятельство. Суды, как правило, при разрешении таких дел отказывают в удовлетворении исков о сносе построек, поскольку незначительное несоблюдение установленных норм (в том числе и незначительное уменьшение требуемого расстояния между постройками на соседних участках) не создает реальную угрозу нарушения права собственности или законного владения собственными постройками.

Слышал, что в области приняты ряд законов, теперь можно землю бесплатно получить в собственность или в безвозмездное пользование. Я являюсь ветераном боевых действий, могу ли я получить земельный участок?

Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает бесплатного предоставления земельных участков ветеранам боевых действий.

В соответствии с действующим областным законодательством гражданин может получить земельный участок в собственность бесплатно или в безвозмездное пользование в зависимости от целей такого получения: для индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС), для ведения личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ), для крестьянско-фермерского хозяйства (далее - КФХ). Земельные участки предоставляются в собственность бесплатно для целей ЛПХ и ИЖС следующим категориям граждан: гражданам, имеющим трех и более детей; гражданам, утратившим единственное принадлежащее им на праве собственности жилое помещение, расположенное в сельском (городском) поселении муниципального района области, в результате чрезвычайной ситуации (пожар, наводнение); медицинским работникам; гражданам, удостоенным званий Героя Советского Союза, Героя Российской Федерации, Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации, являющимся полными кавалерами ордена Славы, полными кавалерами ордена Трудовой Славы.

В безвозмездное пользование для целей ИЖС и ЛПХ земельные участки предоставляются только отдельным категориям граждан, имеющих определенные специальности, связанные с ведением сельского и лесного хозяйства, такие как: ветеринары, механизаторы, охотоведение и звероводство, агроинженеры, рыбное хозяйство, а также фельдшеры и педагогические работники. Полный перечень профессий и специальностей указан в законе Вологодской области от 12 февраля 2015 года № 3569-03 "Об определении перечня муниципальных образований Вологодской области, в которых земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, и об установлении перечня специальностей, работа по которым дает право гражданам получить такие земельные участки на территории Вологодской области". Все остальные граждане могут получить земельный участок в безвозмездное пользование на 5 лет с последующим оформлением в собственность только для целей ЛПХ или КФХ лишь в некоторых муниципальных образованиях (закон области от 12 мая 2015 года № 3661-03 "Об установлении перечня муниципальных образований Вологодской области, в которых земельные участки могут быть предоставлены в безвозмездное пользование гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или осуществлении крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности"). Предоставляя в пользование земельные участки на таких льготных условиях (без аукциона, без арендной платы, без уплаты земельного налога), и гражданам предъявляется лишь одно требование – использовать участки по целевому назначению, то есть для ЛПХ или КФХ. Если в течение 5 лет граждане будут использовать предоставленные в пользование участки по целевому назначению, то потом смогут получать эти участки бесплатно в собственность.

Любой гражданин может получить земельный участок для ЛПХ или КФХ во всех сельских поселениях, за исключением поселений, жилищными центрами. Исключения составляют Вологодский и Череповецкий районы, они полностью не вошли в закон области в связи с большой востребованностью их земель. Не включены в закон два поселения Вашкинского района, расположенные на землях лесного фонда, а также часть сельских поселений Кирилловского района, которые относятся к землям Национального парка. Кроме того, в перечень территорий, где по этому закону области будет предоставляться земля, не включены города и все городские поселения области.

Воспользоваться правом получить землю в безвозмездное пользование граждане смогут только один раз.

Вопрос: Могу ли я без торгов получить земельный участок для индивидуального жилищного строительства и в каком порядке?

Согласно ст. 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ

"О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" инвалидами семьям, входящим в состав инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает предоставление земельных участков инвалидам только на условиях аренды. Согласно п. 14 ст. 39⁶ ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с инвалидом без проведения торгов. При этом размер арендной платы устанавливается в порядке, установленном Правительством Вологодской области (постановление Правительства области от 1 декабря 2014 года № 1083), но не должен превышать размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды.

Таким образом, инвалиды и семьи, входящие в состав инвалидов, могут получить земельный участок в аренду без торгов для целей индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства.

Договор аренды земельного участка для целей индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства будет заключен на срок 20 лет (п. 3 п. 8 ст. 39³ Земельного кодекса РФ).

Для того, чтобы получить земельный участок в аренду, Вам необходимо предпринять следующие действия:

1 шаг – подготовить схему размещения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – схема) в форме электронного документа или на бумажном носителе.

Земельным кодексом РФ установлено, что Росреестр обязан обеспечить возможность подготовки схемы за определенную плату с использованием его официального сайта. Однако в настоящее время установлен только размер самой платы – 100 рублей для граждан. Большие затраты информационных ресурсов на данном сайте пока не создано. Поэтому до начала работы информационного ресурса на сайте Вы можете самостоятельно подготовить схему на бумажном носителе. В этом случае приоритеты земельного участка указываются только в случае подготовки схемы размещения земельного участка с использованием технических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Вы вправе также пригласить кадастрового инженера, который может составить Вам схему с использованием специальной программы для уточнения приоритет земельного участка.

2 шаг – после составления схемы Вы обращаетесь в орган местного самоуправления с заявлением об утверждении схемы размещения земельного участка, к которому прилагаете: схему размещения земельного участка и документ, подтверждающий Вашу инвалидность.

3 шаг – орган местного самоуправления проверяет Ваше заявление об утверждении схемы размещения земельного участка, принимает и направляет Вам в срок не более 30 дней со дня поступления заявления решение об утверждении схемы размещения земельного участка с приложением этой схемы или решение об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из оснований, указанных в п. 8 ст. 39¹⁵ Земельного кодекса РФ.

4 шаг – если орган местного самоуправления примет решение об утверждении схемы размещения земельного участка, Вы направите кадастрового инженера для проведения межевых работ.

5 шаг – после выполнения кадастровых работ Вы предоставляете документы в кадастровую палату для постановки земельного участка на кадастровый учет.

6 шаг – после постановки на кадастровый учет подаете в орган местного самоуправления заявление о предоставлении земельного участка.

7 шаг – в срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка орган местного самоуправления рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении, предусмотренных [статьей 39¹⁶](#) Земельного кодекса РФ, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- осуществляет подготовку проекта договора аренды земельного участка в трех экземплярах и их подписание;
- направляет проект указанного договора для подписания Вам, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ.

8 шаг – зарегистрировать договор в Росреестре.

У меня есть оформленный в собственность земельный участок для индивидуального жилищного строительства, его площадь 3 сотки, но вокруг была свободная земля, и я огородил свой участок чуть больше, земля примерно 10 соток. Слышал, что по новому Земельному кодексу можно "прорезать" к своему участку землю без всяких аукционов. Как мне это узаконить?

Ответ: Специально для таких случаев с 2014 года Земельным кодексом введена процедура перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной собственности. В этом случае увеличение площади частного земельного участка осуществляется за плату. Как правило, плата составляет разницу в кадастровой стоимости между исходным и вновь образованным земельным участком.

Вместе с тем, закон содержит ряд ограничений. В частности, площадь образуемого таким образом земельного участка не может превышать предельные максимальные размеры земельных участков, установленных для местности. Кроме того, если присоединяемая таким образом территория может быть сформирована в виде отдельного земельного участка, в заключении соглашения о перераспределении будет отказано.

Если оплод Вашего участка была свободная земля, находящаяся в государственной или муниципальной собственности, и при этом она никому не предоставлена, например, в аренду, то Вы вместе право произвести перераспределение земельных участков, или так называемую "прорезку" земли к выходящему у Вас в собственности участку.

Перераспределение земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в ограниченных перечне случаев (статья 39²³ ЗК РФ), в том числе, например:

- в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения излишков, излишков, исправления, исключения границ, чересыльностей при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

- допускается также перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Учитывая, что целевое использование Вашего участка определено как индивидуальное жилищное строительство, Вы можете воспользоваться правом произвести "прорезку" к своему участку. Но при этом вновь образуемый Ваш участок не должен превышать максимальный размер земельного участка, определенный правилами застройки в данном поселении.

Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашения между органом местного самоуправления поселения и собственником земельного участка.

Порядок Ваших действий определен статьей 39²³ Земельного кодекса РФ:

1 шаг – необходимо обратиться с заявлением о перераспределении земельных участков (далее – заявление) в орган местного самоуправления (в котором указываются ФИО, место жительства, паспортные данные, кадастровый номер земельных участков, реквизиты утвержденного проекта межевания территории при наличии).

К заявлению прилагаются:

- копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий Вам, в случае, если право собственности не зарегистрировано в ЕГРП;

- схема размещения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков.

Схема размещения земельного участка на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории.

В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подготовка схем размещения земельных участков обеспечивается гражданами, владеющими собственными такими земельными участками.

Иными словами, Вы должны за свой счет подготовить указанную схему. Сделать это можно либо самостоятельно, либо обратившись к кадастровому инженеру.

В течение 10 дней орган местного самоуправления может вернуть Вам заявление, если оно не будет соответствовать установленным требованиям. При этом обязательно должны быть указаны причины возврата.

2 шаг – в срок не более чем 30 дней со дня поступления заявления орган местного самоуправления по результатам его рассмотрения совершает одно из следующих действий:

1) принимает решение об утверждении схемы размещения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю;
2) направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
3) принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. Основания отказа ограничены и все указаны в пункте 9 статьи 39¹⁹ ЗК РФ.

3 шаг – после того, как будет принято решение об утверждении схемы размещения земельного участка и получено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, Вы должны будете обеспечить выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения.

4 шаг – после проведения кадастровых работ Вы обратитесь с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков в кадастровую палату.

5 шаг – после получения кадастрового паспорта направлите его в орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления в срок не более чем 30 дней должен будет направить подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков Вам для подписания.

6 шаг – Вы обязаны подписать это соглашение не позднее чем в течение 30 дней со дня его получения и направить его в орган местного самоуправления.

Справка. Орган местного самоуправления отказывает в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае, если площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, превышает площадь такого земельного участка, указанную в схеме размещения земельного участка или проекте межевания территории, в соответствии с которыми такой земельный участок был образован, более чем на 10%.

7 шаг – произвести оплату за присоединяемый земельный участок.

Размер платы в Вологодской области установлен постановлением Правительства Вологодской области от 17 ноября 2014 года № 1035 "Об утверждении Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Вологодской области, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Вологодской области".

Размер платы определяется как разница между кадастровой стоимостью вновь образованного земельного участка, площадь которого увеличилась в результате перераспределения земельных участков, и кадастровой стоимостью земельного участка, находящегося в частной собственности до перераспределения земельных участков.

8 шаг – зарегистрировать право собственности на новый земельный участок в Росреестре.

Обращаем внимание, что данный порядок распространяется только на случаи присоединения земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности, к земельному участку, находящемуся в частной собственности. Если же Вы заняли часть участка, принадлежащего на праве собственности другому физическому или юридическому лицу, то оформить его в свою собственность можно только по договоренности с ним путем выкупа по той цене, которую Вы с ним согласуете.

Мои соседи по даче вот уже больше пяти лет не приехали, траву не косят, за участком не ухаживают. Как можно на них воздействовать или привлечь к ответственности за целевое использование земли?

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Административная ответственность за неиспользование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, предусмотрена статьей 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

В частности, частью 3 этой статьи предусмотрена ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

По указанной статье возможно наложение на граждан штрафа:

- если определена кадастровая стоимость земельного участка, то в размере от 1 до 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей;
- если не определена кадастровая стоимость земельного участка, то в размере от 20 000 до 50 000 рублей.

Так, если земельный участок предоставлен гражданину для ведения садоводства, то он обязан в течение трех лет освоить предоставленный ему земельный участок. Если в течение указанного срока участок не освоен, председатель садоводческого товарищества или другие заинтересованные граждане могут обратиться в сельскую администрацию с просьбой составить акт о нарушении.

После этого указанный акт будет направлен в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (Росреестр), которое может вынести постановление о привлечении виновного лица к административной ответственности.

По вопросам государственного земельного контроля (надзора) Вы можете обратиться в Росреестр по Вологодской области по телефонам "горячей линии" - (8172) 72-91-68 и (8172) 21-15-69.

В случае выявления нарушений земельного законодательства Вы также вправе обратиться в органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на которые законодательством возложена обязанность по осуществлению муниципального земельного контроля.

Мой сосед в деревне годами не косит траву на своем участке, участок зарастает бурьяном. А иногда сосед по весне приезжает и подсыкает траву на своем участке, причем один раз огонь чуть не перекинулся на мой участок. Существуют ли какие-нибудь правила сложения сухостя, как мне привлечь соседа к ответственности за их нарушение?

Да, Вы правы, поджиг сухой травы – это одна из причин пожаров, к которым, кстати, приводит еще и бесконтрольное сжигание мусора.

Согласно Правилам противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390 "О противопожарном режиме", выжигание сухой травянистой растительности на земельных участках может производиться только в безветренную погоду при соблюдении следующих условий:

- 1) участок для выжигания сухой травянистой растительности располагается на расстоянии не ближе 50 метров от ближайшего объекта;
- 2) территория вокруг участка для выжигания сухой травянистой растительности очищена в радиусе 25 - 30 метров от сухостойных деревьев, калемки, порубочных остатков, других горючих материалов и отделена противопожарной минерализованной полосой шириной не менее 1,4 метра;
- 3) на территории, включающей участок для выжигания сухой травянистой растительности, не действует особый противопожарный режим;
- 4) лица, участвующие в выжигании сухой травянистой растительности, обеспечены первичными средствами пожаротушения.

За нарушение гражданами требований пожарной безопасности статьей 20.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или штрафа в размере от 1000 до 1500 рублей.

Те же действия, совершенные в условиях особого противопожарного режима, влекут для граждан штраф в размере от 2000 до 4000 рублей, а за нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и уничтожение или повреждение чужого имущества либо причинение легкого или средней тяжести вреда здоровью человека, для граждан предусмотрен штраф в размере от 4000 до 5000 рублей.

Дела о таких правонарушениях рассматривают органы, осуществляющие федеральный государственный пожарный надзор.

С сообщениями по фактам нарушения требований пожарной безопасности можно обращаться по телефону доверия Главного управления МЧС России по Вологодской области: (8172) 72-99-99.

О кадастровой стоимости недвижимости

Вопрос: Как узнать актуальную кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Ответ: Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет» в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений.

В целях получения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, заявители вправе обратиться с заявлением по форме, установленной приказом Минюста России от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», в любой офис МФЦ (в г. Вологде: ул. Мира, д. 1, ул. Герцена, д. 63А, ул. Малышева, д. 52) либо посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/sites/>, <http://dsk5.rosreestr.ru>) в разделе «Электронные услуги и сервисы».

Актуальную информацию об объекте недвижимости, в т.ч. о размере кадастровой стоимости, датах определения, внесения и утверждения кадастровой стоимости, также можно узнать на сайте «Росреестра» в режиме онлайн с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_doprosa) сайта Росреестра, указав один из критериев поиска: кадастровый номер объекта недвижимости или адрес объекта недвижимости.

Кроме того, с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» на сайте «Росреестра» можно узнать информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащуюся в фонде данных государственной кадастровой оценки и ознакомиться с отчетами об определении действующей кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Вопрос: Возможно ли исправить ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, после утверждения результатов государственной кадастровой оценки?

Ответ: Да, возможно. С обращением об исправлении ошибок в кадастровой оценке объекта после утверждения результатов вправе обратиться лица, права или обязанности которых затронуты (собственники, арендаторы).

Обращения могут быть поданы в Бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» после утверждения результатов определения кадастровой стоимости до дня утверждения результатов очередной государственной кадастровой оценки (для объектов капитального строительства Вологодской области и земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов Вологодской области проведение следующей оценки предполагается в 2024 году) либо до дня включения в ЕГРН кадастровой стоимости, определенной по итогам оспаривания кадастровой стоимости.

Вопрос: Здравствуйте, мне пришла квитанция на земельный налог на участок, находящийся у меня на праве собственности, сумма которого значительно больше, чем в прошлом году. Я увидел в квитанции, что на уплату земельного налога стоит кадастровая стоимость моих 28 соток почти 1 500 000 рублей! Я не согласен с такой суммой, мне участок за такую стоимость было бы никогда не продать. Что мне нужно сделать, чтобы изменить кадастровую стоимость? Что делать, если в определении кадастровой стоимости ошибки не найдены и не могут быть исправлены бюджетным учреждением?

Ответ: В этом случае необходимо заказать у независимого оценщика отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и подать заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Вологодской области (далее – комиссия), которая находится по адресу: г. Вологда, ул. Козленская, д.8; адрес электронной почты: dmn@dmn.gov35.ru, тел. (8172) 23-00-80, 59-00-80 (доб. 3410), факс: (8172) 23-00-80, 59-00-80 (доб. 3497).

К заявлению об оспаривании в обязательном порядке необходимо приложить: выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости, отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном и электронном носителе.

Если отчет будет подготовлен без нарушений – кадастровая стоимость будет установлена в размере рыночной.

В случае, если вынесены предмет решения об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости, заявитель, после исправления замечаний к отчету, вправе по своему усмотрению повторно обратиться в комиссию или оспаривать кадастровую стоимость в судебном порядке.

Для обращения в суд необходимо подготовить административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости и (или) об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров (далее – заявление).

В качестве административных ответчиков следует указывать государственный орган (Департамент имущественных отношений области/либо Правительство области) или организметно самоуправление, утвердившие результаты кадастровой стоимости, а также кадастровую палату области (ФГБУ "ФКП Росреестра"). По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) комиссии административными ответчиками являются комиссия и кадастровая палата области (ФГБУ "ФКП Росреестра").

В заявлении следует указать, по какой причине Вы не согласны с кадастровой стоимостью и (или) с решением комиссии, какие права и интересы нарушает ее спорный размер, почему она является неверной и какими документами и сведениями это подтверждается.

К заявлению следует приложить:

- копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;
- кадастровый паспорт земельного участка;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок;
- документы, подтверждающие доводы о нарушении прав и обязанностей заявителя;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет оценщика в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

- копию решения комиссии по рассмотрению споров об отказе в пересмотре кадастровой стоимости (при наличии);

- иные документы, а также копии всех документов, подтверждающих Ваши требования, по числу ответчиков и третьих лиц;

- документ, подтверждающий уплату госпошлины, размер которой для физических лиц составляет 300 рублей. ([ст. 3 и 1 ст. 333¹⁹ НК РФ](#)).

С заявлением и документами необходимо обращаться в Вологодский областной суд, который теперь рассматривает такие дела как суд первой инстанции.

Дело должно быть рассмотрено в течение двух месяцев.

Следует иметь в виду, что административный ответчик может не согласиться с предлагаемой Вами оценкой земельного участка и направить суд назначить дополнительную рыночную оценку.

Если по решению суда или комиссии по рассмотрению споров кадастровая стоимость участка была изменена, то будет произведен перерасчет налога на имущество по новой кадастровой стоимости за все предыдущие годы с начала применения оспариванной кадастровой стоимости.

О налогах на землю и имущество физических лиц

Я пенсионер, но не являюсь ветераном труда. Я имею в собственности две однокомнатные квартиры, гараж и дом в деревне. До 1 января 2015 года я как пенсионер не платил за них налог. Должен ли я платить налог после 1 января 2015 года?

Льгота для пенсионеров Налоговым кодексом РФ сохранена, но теперь она будет предоставляться не в отношении всего имущества, оформленного на пенсионера, а только на один объект каждого вида недвижимого имущества.

Иными словами, с 1 января 2015 года гражданин может пользоваться налоговой льготой в отношении одной квартиры, одного жилого дома, одного гаража, одного машино-места, одного иного строения или помещения.

Поэтому с 1 января 2015 года Вы сможете воспользоваться льготой по налогу на имущество в отношении дома в деревне, гаража и одной квартиры. В отношении второй квартиры Вы должны будете уплатить налог на имущество. За каждую квартиру платить налог, а за какую получить льготу – Вы должны выбрать сами.

Для этого Вам необходимо до 1 ноября текущего года представить в налоговую инспекцию заявление, в нем указать объект, в отношении которого будет применяться льгота. При отсутствии такого заявления освобождение от налога будет предоставлено в отношении объекта с максимальной суммой налога к уплате (часть 7 статьи 407 Налогового кодекса РФ).

Кроме пенсионеров правом на льготу могут воспользоваться инвалиды, ветераны боевых действий, участники Великой Отечественной войны, военнослужащие, родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, инвалиды при исполнении служебных обязанностей, и ряд других категорий.

На земельном участке, предоставленном мне для садоводства, я построил бани площадью 24 квадратных метра. Должен ли я платить за нее налог на имущество (льготником по налогу я не являюсь)?

Согласно пункту 15 части 1 статьи 407 Налогового кодекса РФ физические лица освобождены от уплаты налога на имущество в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

Ваша баня имеет площадь менее 50 квадратных метров и расположена на земельном участке, предоставленном для садоводства. Поэтому Вы получаете под действие вышеуказанной льготы и не должны платить налог на имущество.

В текущем году я купил квартиру. Как شهيد II группы я имею право на льготу по налогу на имущество. Чтобы воспользоваться данной льготой, нужно ли мне предоставлять какие-либо документы в налоговую инспекцию?

Согласно части 6 статьи 407 Налогового кодекса РФ лицо, имеющее право на налоговую льготу по налогу на имущество, предоставляет заявление о предоставлении льготы и документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, в налоговый орган по своему выбору. Поэтому, чтобы воспользоваться льготой в отношении квартиры, Вам необходимо предоставить в налоговый орган документы, подтверждающие право на предоставление льготы, и заявление о предоставлении льготы по налогу.

В сети "Интернет" я нашел информацию о том, что теперь налог на квартиры и земельные дома граждан будет рассчитываться по новым правилам: исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения. С какой даты налог на имущество физических лиц будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости?

На территории Вологодской области установлено, что с 1 января 2016 года налог на имущество физических лиц будет рассчитываться не от инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, как раньше, а исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Налоговая база по налогу на имущество физических лиц будет определяться в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налог в отношении жилых домов и квартир граждан будет увеличиваться по ставкам от 0 до 0,3 процента (решение о конкретной ставке примет представительный орган муниципального образования) от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В г. Череповце ставка налога на жилые помещения, жилые дома, гаражи установлена в размере 0,3% от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Я один проживаю в квартире общей площадью 120 квадратных метров (кадастровая стоимость квартиры 3 600 000 рублей). К льготной категории граждан не отношусь. Слышал, что законом можно льгот предусмотрели еще какие-то вычеты. Что это за вычеты, и кому они предоставляются?

Согласно статье 403 Налогового кодекса РФ при определении налогооблагаемой базы по налогу на имущество физических лиц для всех граждан (независимо от того, имеют они право на льготы по налогу или нет) предусмотрены следующие налоговые вычеты:

- 1) для квартиры кадастровая стоимость уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры;
- 2) для комнаты кадастровая стоимость уменьшается на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты;
- 3) для жилого дома кадастровая стоимость уменьшается на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома;
- 4) для одного недвижимого помещения, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), кадастровая стоимость уменьшается на один миллион рублей.

При этом представительные органы муниципальных образований имеют право увеличивать размеры указанных налоговых вычетов. Если при применении налоговых вычетов налоговая база принимает отрицательное значение, налог не уличается. Применительно к Вашей квартире налоговый вычет составит 600 000 рублей (3 600 000 разделить на 120 м² и умножить на 20²). Налог будет Вам начислен исходя из стоимости Вашей квартиры 3 000 000 рублей (3 600 000 минус налоговый вычет в размере 600 000 рублей).

Мы с мужем и ребенком проживаем в квартире общей площадью 70 квадратных метров. Квартира находится в общей долевой собственности (по 1/3 доли у каждого). Вправе ли каждый из нас воспользоваться налоговым вычетом в виде уменьшения кадастровой стоимости квартиры на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры? Кадастровая стоимость квартиры 1,4 млн. рублей.

Согласно статье 403 Налогового кодекса РФ налоговый вычет предоставляется в виде уменьшения кадастровой стоимости квартиры, независимо от того, в общей долевой или индивидуальной собственности находится эта квартира.

Размер вычета не зависит от количества проживающих в квартире граждан и равен кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади квартиры. Поэтому на Вашу квартиру налоговый вычет будет предоставлен один раз при определении налогооблагаемой базы в отношении этой квартиры.

После этого будет определена сумма налога. Налог должен быть уплачен каждым из собственников соразмерно их доле в этом имуществе (по 1/3 от общей суммы налога). Так, в отношении Вашей квартиры при применении максимальной налоговой ставки в размере 0,3% и налогового вычета в размере кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади квартиры общая сумма налога за квартиру составит 3000 рублей в год (налогооблагаемая база 1 млн. рублей (кадастровая стоимость квартиры 1,4 млн. рублей минус налоговый вычет в размере 400 тыс. рублей) x 0,3 % (ставка налога)).

Каждый собственник 1/3 доли квартиры должен будет заплатить 1000 рублей налога.

Я живу в доме 1970 года постройки. Сейчас я плачу за свою квартиру площадью 40 квадратных метров 100 рублей налога на имущество. Хочу узнать, сколько мне придется платить за принадлежащую мне квартиру (инвентаризационная стоимость квартиры – 300 тыс. рублей, кадастровая стоимость – 1 млн. рублей), если вступит в силу новый порядок расчета налога исходя из кадастровой стоимости имущества, если к категории льготников я не отношусь?

При исчислении налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости Налоговым кодексом РФ предусмотрены налоговые вычеты, определены предельные размеры ставок, а также предусмотрена специальная формула с понижающими коэффициентами для расчета суммы налога за первые четыре года с начала применения кадастровой стоимости для расчета налога на имущество. Так, в отношении Вашей квартиры при применении максимальной налоговой ставки в размере 0,3% и налогового вычета в размере кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади квартиры сумма налога составит 1500 рублей в год (налогооблагаемая база 500 тыс. рублей (кадастровая стоимость квартиры 1 млн. рублей минус налоговый вычет в размере 500 тыс. рублей) умноженная на ставку налога 0,3 %).

Таким инвентаризационная стоимость Вашей квартиры более чем в 3 раза ниже кадастровой стоимости, Вам в соответствии с Налоговым кодексом РФ будет предоставлен переходный период. Поэтому в первые 4 года Вы будете платить не 1500 рублей в год, а меньше, а именно:

в первый год – 380 рублей;

во второй год – 660 рублей;

в третий год – 940 рублей;

в четвертый год – 1220 рублей;

в пятый год и в последующие – 1500 рублей, если не изменится кадастровая стоимость.

Я купил квартиру за 3,5 млн. рублей. Слышал, что я могу воспользоваться вычетом по налогу на доходы физических лиц. Как мне это сделать?

Налоговым кодексом РФ предусмотрены налоговые вычеты, позволяющие вернуть часть налога на доходы физических лиц (далее – НДФЛ), ранее уплаченного в бюджет, в связи с осуществлением гражданами определенных видов расходов. К таким вычетам относится и имущественный вычет в связи с приобретением квартиры. Согласно части 3 статьи 220 Налогового кодекса РФ Вы вправе получить имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных Вами расходов на приобретение квартиры, но не более 2 млн. рублей. Иными словами, если Вы купили квартиру за 3,5 млн. рублей, то налоговый вычет будет предоставлен Вам только исходя из суммы 2 млн. рублей. Этот вычет уменьшит налогооблагаемую базу по НДФЛ.

Именно от суммы этого вычета Вы и сможете вернуть НДФЛ. Максимальный размер возвращаемого Вам НДФЛ будет составлять 13 процентов от 2 млн. рублей, т.е. реально Вы сможете вернуть уплаченный Вами ранее НДФЛ в размере 260 000 рублей. Но при этом важное условие – если в 2015 году Ваш заработок составил менее 2 млн. рублей, то НДФЛ Вам вернут только с той суммы, которую Вы заработали. Например, Ваш заработок составил 500 тысяч рублей в 2015 году, значит, за 2015 год Вам вернут 13% от 500 тысяч, т.е. 65 тысяч рублей, а остальную сумму НДФЛ Вы сможете возвращать в последующие годы при условии получения Вами заработной платы. Такой возврат НДФЛ будет Вам производится до тех пор, пока сумма заработка не составит 2 млн. рублей.

Вернуть НДФЛ можно двумя способами.

Первый способ – по окончании налогового периода (т.е. календарного года) по НДФЛ обратиться в налоговый орган по месту жительства.

Для получения имущественного вычета по окончании года, налогоплательщику необходимо:

- 1) заполнить налоговую декларацию (по форме 3-НДФЛ);
- 2) получить справку из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год по форме 2-НДФЛ;
- 3) подготовить копии документов, подтверждающих право на жилье, а именно договор о приобретении квартиры, акт о передаче налогоплательщику квартиры или свидетельство о государственной регистрации права на квартиру;
- 4) подготовить копии платежных документов, подтверждающих расходы налогоплательщика при приобретении квартиры (квитанции и приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки);
- 5) при приобретении квартиры в общую совместную собственность подготовить копию свидетельства о браке; письменное заявление (соглашение) о договоренности сторон-участников сделки о распределении размера имущественного налогового вычета между супругами;

б) предоставить в налоговый орган по месту жительства за подписью налогоплательщика декларацию с копиями документов, подтверждающих фактически расходы и право на получение вычета при приобретении квартиры.

Второй способ – налоговый вычет можно получить до окончания налогового периода при обращении к своему работодателю, предварительно подтвердив это право в налоговом органе. Для этого налогоплательщику необходимо:

- 1) написать в произвольной форме заявление на получение уведомления от налогового органа о праве на имущественный вычет;
- 2) подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного вычета;
- 3) предоставить в налоговый орган по месту жительства заявление на получение уведомления о праве на имущественный вычет с приложением копий документов, подтверждающих это право (при подаче в налоговый орган копий документов, подтверждающих право на вычет, необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором);
- 4) по истечении 30 дней получить в налоговом органе уведомление о праве на имущественный вычет;
- 5) предоставить выданное налоговым органом уведомление работодателю, которое будет являться основанием для удержания НДФЛ из суммы выплачиваемых физическому лицу доходов до конца года.

Следует иметь в виду, что имущественный налоговый вычет по расходам налогоплательщика на приобретение квартиры не предоставляется в части расходов, покрываемых за счет:

- 1) средств работодателем или иных лиц;
- 2) средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей;
- 3) выиграных, предоставленных из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Я использую земельный участок по договору аренды. Должен ли я платить земельный налог?

Согласно части 2 статьи 388 Налогового кодекса РФ не признаются налогоплательщиками земельного налога организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе на праве безвозмездного срочного пользования, или переданных им по договору аренды.

Поэтому Вы не должны платить за свой участок земельный налог, Вы должны уплачивать за него только арендную плату.

Мне пришла квитанция на уплату земельного налога за 2014 год по многоквартирному дому, в котором я проживаю. Должен ли я платить земельный налог?

С 1 января 2015 года земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не облагаются земельным налогом.

За 2014 год Вы должны уплатить налог за такой участок. Начиная с 2015 года налог за такой участок платить не надо.

Я ветеран труда, у меня есть в собственности земельный участок, хочу узнать, предусмотрена ли для меня льгота по земельному налогу?

Нет, для Вас никаких льгот по земельному налогу не предусмотрено.

Статьей 395 Налогового кодекса РФ полностью освобождены от уплаты земельного налога физические лица, относящиеся к коренным малочисленным национальностям Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов – в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Также согласно части 5 статьи 391 Налогового кодекса РФ отдельные категории граждан имеют право на уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 рублей на одного члена многодетной семьи в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении.

Например, земельный участок имеет кадастровую стоимость 30 000 рублей, тогда земельный налог будет рассчитываться с кадастровой стоимости этого участка 20 000 рублей (30 000 рублей минус 10 000 рублей). К таким категориям граждан относятся:

- 1) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы;
- 2) инвалиды I и II групп;
- 3) инвалиды с детства;
- 4) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий;
- 5) физические лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", в соответствии с Федеральным законом "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным законом "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

б) физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

в) физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

Для уменьшения налоговой базы на не облагаемую налогом сумму (10 000 рублей) гражданин должен представить в налоговый орган по месту нахождения земельного участка документы, подтверждающие право на уменьшение налоговой базы.

Дополнительные льготы по земельному налогу своими решениями могут предусмотреть органы местного самоуправления. Так, решениями Вологодской городской Думы и Череповецкой городской Думы полностью от уплаты земельного налога освобождены ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны. С предложениями об установлении дополнительных налоговых льгот граждане могут обращаться в представительные органы муниципальных образований.