

Построить дом мечты, какие юридические и практические стороны нужно знать

Строительство дома состоит из нескольких стадий. Какие юридические и практические моменты учесть на каждом этапе? Заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике – Наталия Брылина предлагает свои советы.

Первый этап – это выбор участка

Выбор участка зависит от того, какой именно дом будет строиться: с возможностью круглогодичного проживания или только для летнего периода.

Помимо транспортной доступности участка, которую тоже стоит учесть, нужно обратить внимание на предназначение земельного участка. Участок для строительства приобретается для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или для ведения дачного хозяйства и садоводства? Впрочем, при желании прописаться можно будет на любом из этих участков, если дом будет признан пригодным для круглогодичного проживания.

Важный момент, на который стоит обратить внимание при выборе участка, - наличие подведенных коммуникаций (электричества, газопровода и водоснабжения). Участки с подведенной инфраструктурой стоят, безусловно, дороже, но самостоятельное их подведение после покупки участка может обойтись в еще более крупную сумму. Так что здесь тоже важно учитывать предназначение будущего дома. Так, для летнего строения достаточно будет электричества, а вот в доме для круглогодичного проживания без воды и газа не обойтись. Для желающих прописаться в построенном доме наличие инженерной инфраструктуры – это один из обязательных пунктов для признания дома пригодным для круглогодичного проживания.

Определившись с выбором, стоит проверить документы на выбранный земельный участок: правоустанавливающий документ, свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (выдается Росреестром), кадастровую выписку земельного участка, а также выписку из ЕГРН (единого государственного реестра недвижимости). Выписка нужна для того, чтобы убедиться, что на участок не наложены какие-либо ограничения, например, арест.

После покупки земельного участка нужно пройти процедуру государственной регистрации права собственности. Для этого новому владельцу следует обратиться в многофункциональный центр предоставления услуг «Мои документы».

Второй этап - строительство дома

После приобретения участка и оформления его в собственность можно приступать к строительству жилого строения. Дом нужно расположить на расстоянии не менее 5

метров от границы участка со стороны улицы или не менее 3 метров со стороны проезда. Расстояние до дома соседей должно быть не меньше 6 метров.

Если дом строится на землях индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то предварительно нужно будет получить разрешение на строительство от местной администрации. Для получения разрешения в орган местного самоуправления нужно будет предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, а также план-схему с обозначением места будущего строения.

Построенный дом также подлежит регистрации, причем регистрировать нужно и строения на землях ИЖС, и строения на территории садовых или дачных товариществ. Регистрацию на территории Карачаево-Черкесской Республике осуществляет Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике

Как не обманутся в области недвижимости

Мошенников часто притягивают объекты недвижимости. Вот несколько простых советов собственникам недвижимости, которые помогут уберечь имущество от мошеннических действий.

Во-первых, каждый владелец недвижимости может подать заявление о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.

При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись. Такая мера направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, уменьшение риска мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности.

Заявление о невозможности совершения сделок без личного участия собственника можно подать в любом офисе многофункционального центра «Мои документы», не зависимо от места нахождения объекта. Например, если Вы владеете квартирой в Ставрополе, а проживаете в Черкеске, в таком случае можно запретить распоряжаться своим имуществом без личного присутствия из Черкесска.

Во-вторых, покупателю недвижимости стоит обратить внимание на несколько моментов, которые должны заставить его насторожиться.

До совершения сделки лучше всего получить выписку из ЕГРН и удостовериться, что объект принадлежит тому кто его продает.

Историю объекта всегда следует проверять, если недвижимость продают по доверенности, покупателю предоставляют копии и дубликаты, торопят с подписанием документов и наконец, если за короткий срок уже смелось несколько владельцев.

Противодействие коррупции — одна из приоритетных задач Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике

Кадастровая палата по Карачаево-Черкесской Республике регулярно проводит мероприятия в сфере противодействия коррупции. Работа по данному направлению проводится отделом правового и кадрового обеспечения согласно Плану мероприятий по противодействию коррупции. Для сотрудников Кадастровой палаты регулярно организуются разъяснительные семинары и консультации по законодательству Российской Федерации в сфере противодействия коррупции.

Получение услуг Росреестра в электронном виде и МФЦ позволяет избежать коррупционных проявлений. Развитие «бесконтактных технологий» обеспечивает доступность оказания государственных услуг Росреестра.

Стоит отметить, что вся информация по вопросам, связанным с противодействием коррупции, размещена на информационных стендах в офисе Кадастровой палаты.

Обращаем Ваше внимание, что граждане и юридические лица могут беспрепятственно сообщать о коррупционных проявлениях сотрудниками Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской по следующим каналам связи:

- “телефон доверия”: 8-800-100-18-18 (единый телефон ФГБУ “ФКП Росреестра”);
- почтовый адрес: 369000, г. Черкесск, проспект Ленина, 38 (2 этаж);
- адрес электронной почты: antikor@kadastr.ru;
- интернет-сайт: www.kadastr.ru – в разделе “Обратная связь/Противодействие коррупции”.

Для эффективного реагирования и обеспечения обратной связи, в сообщении необходимо указать свои данные: Ф.И.О., домашний адрес и номер контактного телефона.

Все сообщения, замечания и предложения внимательно изучат, проанализируют, по ним будут приняты соответствующие меры.

Обращения, поступившие по “телефону доверия”, не касающиеся коррупционных действий работников Кадастровой палаты, анонимные обращения (без указания фамилии, имени гражданина, направившего обращение), обращения, не содержащие почтового адреса или адреса электронной почты, по которому должен быть направлен ответ, а также обращения, аудиозапись которых не разборчива и не понятна, не регистрируются и не рассматриваются.

Какие сделки с недвижимостью нужно регистрировать

Каждый человек хоть раз в жизни сталкивался с оформлением недвижимости и знает, что регистрацией прав на недвижимость занимается Росреестр. Помимо оформления прав на недвижимость Росреестр занимается постановкой на кадастровый учет и регистрацией сделок с недвижимостью. Нужно отметить, что регистрация прав на объекты недвижимости и регистрация сделок с недвижимостью не одно и то же.

Регистрация прав на объект недвижимости – оформление права собственности на объект недвижимости. Сделки с недвижимостью осуществляются с целью приобретения права собственности имуществом.

Государственной регистрации подлежат три вида сделок с недвижимостью:

- договор аренды земельных участков, зданий, сооружений, помещений, заключаемых на срок не менее года;
- договор участия в долевом строительстве;
- договор безвозмездного пользования земельным участком и объектом культурного наследия, заключаемые на срок не менее года.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Карачаево-Черкесской Республике