Вопрос-ответ

**Как избежать приостановления и отказа в государственной регистрации прав?**

Вопрос задает житель г. Барнаула Сергей Леонидович Е.

«*Планирую купить земельный участок для строительства дома, но хочу заранее уточнить не подпадает ли он под охранные зоны. Где получить такую информацию?»*

**На вопрос отвечает начальник отдела государственной регистрации недвижимости № 2 Оксана Геннадьевна Кушманова**

Одним из оснований приостановления государственной регистрации прав по решению государственного регистратора согласно пункта 5 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" является непредставление заявителем документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Покупая земельный участок, начиная строительство дома или в процессе других действий можно столкнуться с таким обременением - ограничением собственника в его праве использовать или распоряжаться данным земельным участком.

Так в Управление Росреестра по Алтайскому краю поступило заявление от гражданина М. об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, п. Бельмесево, ул. Весенняя.

В ходе проведения правовой экспертизы государственным регистратором установлено, что согласно сведениям ЕГРН, вышеуказанный земельный участок находится в границах зоны с особыми условиями использования территории, а именно:

- в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160. Охранная зона ВЛ 10 кВ от ПС № 20 КМК (Л-20-17, Л-20-18, Л-20-26).

Заявителем М. письменное решение о согласовании размещения созданного объекта – жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, город Барнаул, поселок Бельмесево, улица Весенняя, на государственную регистрацию не представлено.

В связи, с чем осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на жилой дом приостановлено по инициативе государственного регистратора на 3 месяца для устранения препятствий в осуществлении учетно-регистрационных действий. Заявителю предложено предоставить письменное решение о согласовании размещения объекта с сетевой организацией.

Право собственности было зарегистрировано после того как заявитель представил в качестве дополнительного документа письменное решение о согласовании размещения объекта с сетевой организацией.

**Избежать подобной ситуации, а именно узнать об ограничениях земельного участка, возможно запросив информацию в Росреестре: выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой будут отражены сведения об актуальных ограничениях объекта недвижимости, в том числе вид и основания установления охранных зон, либо выписку из ЕГРН "О зоне с особыми условиями использования территории».**

Одной из наиболее распространенных охранных зон является охранная зона линий электропередач (ЛЭП).

В границах таких охранных зон действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах так их зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") и без письменного решения о согласовании сетевых организаций (к которым относятся охраняемые объекты) запрещается осуществлять строительство.

До строительства (капитальный ремонт, реконструкция или снос) объекта недвижимости следует обратиться с заявлением за письменным решением о согласовании в сетевую организацию - Филиал ПАО "Россети Сибирь" - "Алтайэнерго" в Центр обслуживания граждан по адресу г. Барнаул, ул. Кулагина, 16, а также на официальный сайт Россети Сибири.

Кроме того, необходимо отметить, что в случае направления застройщику, в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом местного самоуправления уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, представление решения о согласовании размещения объекта с сетевой организацией не требуется.

**Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, государственной кадастровой оценке, геодезии и картографии. Выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, инфраструктуры пространственных данных РФ. Ведомство осуществляет федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии, государственный земельный надзор, государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих. Подведомственное учреждение Управления - филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.