

26.12.2023 г.



Каков порядок размещения рекламы на фасадах жилых домов?

Размещение рекламы на фасадах многоквартирных жилых домов регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «О рекламе».

В соответствии с Федеральным законом «О рекламе» для выдачи разрешения необходимо согласие собственника недвижимого имущества либо иного законного владельца недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, а также заявление о выдаче разрешения на установку рекламной конструкции с приложением документов и сведений о внешнем виде, технических параметрах и территориальном размещении рекламной конструкции.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации несущие стены многоквартирного жилого дома являются общей долевой собственностью и принадлежат всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Документом, подтверждающим согласие этих собственников на присоединение рекламной конструкции к фасаду жилого дома, является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общим собранием собственников помещений функция по распоряжению общим долевым имуществом многоквартирного жилого дома может быть передана уполномоченному лицу.

Отношения по использованию общего долевого имущества в многоквартирном доме (в том числе по размещению рекламы на фасаде жилого дома либо ином общем имуществе) регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации.

На органы местного самоуправления Федеральным законом «О рекламе» возложена только функция выдачи разрешений на установку рекламных конструкций. Таким образом, органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в отношения, возникающие между собственниками помещений в многоквартирном жилом доме и владельцами рекламных конструкций, размещающих рекламу на фасаде жилого дома либо ином общем имуществе.

За консультацией по вопросам выдачи разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципальных образований необходимо обратиться в администрацию соответствующего муниципального образования.

Оформление бесхозных недвижимых вещей

Теплотрассу к нашему дому никто не обслуживает. Куда обращаться?

В сложившейся ситуации возможны два варианта.

Первый — это если у теплотрассы есть собственник, он известен, но не исполняет свои обязанности по содержанию принадлежащего ему имущества. В такой ситуации, руководствуясь нормами законодательства Российской Федерации, в том числе статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающей, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, любое лицо, чьи интересы затрагивает сложившаяся ситуация, вправе понудить собственника теплотрассы исполнять свои обязанности по ее содержанию.

Второй вариант — если теплотрасса не имеет собственника, или ее собственник неизвестен либо отказался от права собственности.

В такой ситуации теплотрасса является бесхозным имуществом, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации подлежит постановке на учет в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится.

По истечении года со дня постановки бесхозного недвижимого имущества на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на это имущество.

Таким образом, чтобы начать процедуру признания теплотрассы муниципальной собственностью для дальнейшего закрепления ее за эксплуатирующей организацией и обслуживания, необходимо обращаться в администрацию округа.

Как заключить договор аренды муниципального нежилого помещения? Можно ли заключить договор аренды без участия в аукционе?

Действующим в настоящее время федеральным законодательством определено: договор аренды муниципального нежилого помещения заключается по итогам аукциона на право заключения такого договора.

Победителем аукциона признается участник, предложивший максимальную арендную плату.

Порядок подготовки и проведения аукциона на право заключения договора аренды нежилого помещения определен приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 № 67.

Для определенной категории арендаторов возможно заключение договора без проведения аукциона. К таким арендаторам относятся некоммерческие организации, образовательные, медицинские учреждения и ряд других. Полный перечень таких организаций и учреждений представлен в статье 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как оформить земельный участок под многоквартирным домом?

В соответствии со ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Если земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

технический паспорт на многоквартирный дом;

реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

С момента формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Какой налог должны платить собственники земельных участков, занятых многоквартирными домами?

Налоговую ставку в отношении земельных участков, занятых жилой застройкой, за исключением индивидуальной жилой застройки и доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду необходимо уточнять в администрациях муниципальных образований.

Граждане оплачивают земельный налог на основании налоговых уведомлений, полученных от налоговых органов. Авансовые платежи по земельному налогу указанные налогоплательщики не уплачивают.

Что такое охранный зона? Что это означает и что делать собственнику земельного участка, нап

«Охранные зоны – это зоны с особыми условиями использования территорий. Так устанавливаю

Установление охранных зон регулируется статьей 105 Земельного кодекса Российской Федера

Охранные зоны создаются в целях обеспечением безопасности собственников смежных с ней зе

Каждый собственник земельного участка, особенно если объект землепользования граничит с о

Самым распространенным примером, может послужить охранный зона линий электропередач (Л

В связи с этим, начиная строительство дома, хозяйственных построек, необходимо получить вы

Знания о том, какая именно охранный зона проходит через Ваш земельный участок, какие в свя

Продолжая рассматривать пример, установление охранной зоны в связи с прохождением ЛЭП, и

Стоит отметить, что в ЕГРН вносятся сведения о зонах с особыми условиями использования тер

Как получить сведения из госфонда данных землеустройства?

Информация, содержащаяся в государственном фонде данных, полученных в результате прове

Общедоступная информация из ГФДЗ может использоваться любыми заинтересованными лица

С 1 января 2023 ведение и предоставление сведений ГФДЗ осуществляется публично-правовой

«Материалы из государственного фонда данных по итогам землеустройства содержат ценную и

Для получения сведений из государственного фонда данных необходимо:

1. Войти в личный кабинет на <https://ampr.cpa.slog.ru>, (

2. В разделе «Стройка и недвижимость» выбрать услугу «Предоставление материалов и данных

3. Заполнить шаблон заявления.

После принятия Роскадстром заявления в личный кабинет придет ссылка для просмотра и скачивания.

«Получение сведений из государственного фонда данных в электронном виде позволяет заинтересованным лицам получить информацию о кадастровых объектах, находящихся в границах планируемой территории, в том числе о наличии объектов, находящихся в границах планируемой территории, и о наличии объектов, находящихся в границах планируемой территории, и о наличии объектов, находящихся в границах планируемой территории».

Как изменить вид разрешенного использования земельного участка?

Для изменения вида разрешенного использования земельного участка необходимо в первую очередь обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит проектное решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Виды разрешенного использования земельного участка делятся на основные, условно разрешенные и иные.

Например, для изменения условно разрешенного вида использования правообладатель участка должен обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит проектное решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

Итак, Вы определились, что Вам всё-таки необходимо изменить вид разрешенного использования земельного участка.

заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

воспользоваться онлайн-сервисом «Публичная кадастровая карта».

Затем нужно уточнить, приняты ли правила землепользования и застройки уполномоченным орг

Далее необходимо сделать выбор из приведённого перечня в правилах землепользования и зас

Завершающим шагом будет подача в орган регистрации прав заявления об изменении вида разр

- в бумажном виде при личном визите в МФЦ;

- в электронном виде через личный кабинет на официальном сайте Росреестра или на портале П

Как внести в ЕГРН изменение сведений о виде разрешенного использования (ВРИ) земельного участка с «Для строительства индивидуального жилого дома» на «Личное подсобное хозяйство»?

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования (далее – ВРИ), допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (данная классификация и особенности указанных ВРИ земельных участков определены в ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)).

ВРИ земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне в составе правил землепользования и застройки муниципальных образований, утвержденных органом местного самоуправления.

Если выбранный ВРИ земельного участка относится к основным ВРИ, то внесение изменений в сведения ЕГРН проводит орган регистрации прав на основании заявления правообладателя земельного участка без дополнительных разрешений и согласований.

Если выбранный ВРИ земельного участка относится к условно разрешенному ВРИ, то внесение изменений в сведения ЕГРН проводится органом регистрации прав на основании акта органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, поступившего в орган регистрации прав в порядке межведомственного взаимодействия либо вместе с заявлением заинтересованного лица, представленного по выбору заявителя одним из способов, предусмотренных Законом о регистрации недвижимости.

Основной или условно разрешенный вид использования участка считается выбранным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательном виде разрешенного использования не требуется (п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ). Сведения о вспомогательном ВРИ земельного участка не являются сведениями ЕГРН.

Если Ваш земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж - 4, то ПЗЗ в числе основных видов использования предусмотрен ВРИ и «Для индивидуального жилищного строительства», и «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)». Но ВРИ «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» согласно действующим ПЗЗ применим как основной вид разрешенного использования только в границах сельских населенных пунктов - село, станция, поселок, рабочий поселок.

Уточнить территориальную зону, в пределах которой расположен Ваш земельный участок, Вы можете в администрациях муниципальных образований.

Объекты недвижимости в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются в целях обеспечения без

С 01.09.2023 вступили в силу изменения, внесенные в Правила установления охранных зон объе

До внесения указанных изменений, в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйст

С 01.09.2023 Правилами допускается размещение в охранных зонах объектов электросетевого х

Например, Правилами определено, что размещаемое здание или сооружение не должно создава

Эти и другие параметры, установленные Правилами, должны соблюдаться при использовании з

Соблюдение параметров, установленных Правилами, осуществляется в том числе, органами вла

Выявление правообладателей поможет защитить права собственников объектов недвижимости

Выявление правообладателей поможет защитить права собственников объектов недвижимости.

Органы власти проводят работу по выявлению правообладателей объектов недвижимости на территории.

В масштабной работе принимают участие Росреестр, МВД России, налоговая служба, Социальное

Цель закона - обеспечение прозрачности сведений о правах на недвижимость, увеличение нало

Закон №518-ФЗ также позволяет правообладателям рассчитывать на возмещение убытков в слу

Закон также позволяет вовлечь в налоговый оборот ранее учтенные объекты недвижимости, чт

Следует отметить, что органы местного самоуправления в рамках исполнения закона №518-ФЗ

Вместе с тем, Закон только приветствует право граждан самостоятельно обратиться в орган ре

Напомним, что выявление правообладателей является важнейшей составляющей создания Нац



