Актуальные вопросы по государственной регистрации прав на недвижимость:

Подлежит ли уплате государственная пошлина за государственную регистрацию соглашения о расторжении договора аренды?

В соответствии с подпунктом 8.2 пункта 3 статьи 333.35 Налогового кодекса РФ (далее НК РФ) государственная пошлина ***не уплачивается за государственную регистрацию прекращения ограничений прав или обременений объектов недвижимости.***

Поскольку на основании соглашения о расторжении договора аренды подлежит погашению регистрационная запись об обременении (аренде) объекта недвижимости и НК РФ предусматривает льготу за совершение указанного юридически значимого действия, то за государственную регистрацию соглашения о расторжении договора аренды государственная пошлина не уплачивается.

О размере государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения об изменении договора аренды и дополнительного соглашения к договору ипотеки, заключенному до 01.07.2014.

При государственной регистрации дополнительного соглашения об изменении договора аренды необходимо применять подпункт 27 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, предусматривающий уплату государственной пошлины за внесение изменений в ЕГРН в размере:

350 рублей – для физических лиц

22000 рублей – для организаций.

3. О размере государственной пошлины на объекты недвижимого имущества, расположенные на землях, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

При осуществлении государственной регистрации права собственности физического лица, ***на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства,*** государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

- при первоначальной государственной регистрации права собственности на созданные объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства – 350 рублей;

- при переходе права – 2000 рублей;

- при возникновении права по решению суда – 2000 рублей

- после проведенной реконструкции – 350 рублей;

- при возникновении права на объект незавершенного строительства, а так же перехода права – 350 рублей

- при подаче заявления на государственную регистрацию права на основании договора купли-продажи, зарегистрированного в БТИ (ранее возникшее право) – 2000 рублей;

При возникновении права в связи с принятием наследства (ранее право не регистрировалось (ранее возникшее право) – 2000 рублей.

Включается ли в площадь жилого дома площадь балконов, лоджий, веранд и террас?

Согласно требованиям к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90, вступившим в силу 01.01.2017 (далее Требования №90), ***площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания*** (пункт 8 Требований №90).

В ***площадь этажа включаются*** площади

Балконов, лоджий, террас и веранд,

А так же лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (пункт 9 Требований №90).

При этом в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской федерации (далее - ЖК РФ) ***одним из видов жилых помещений*** является ***жилой дом***.

В ***площадь жилого помещения не включаются*** площади балконов, лоджий, веранд и террас (статья 15 ЖК РФ)

Учитывая нормы ЖК РФ и положения Требований №90, принято следующее решение:

В случае если ***правообладатель желает уточнить площадь жилого здания*** (**включением/исключением** площадей «холодных помещений» в общую площадь объекта недвижимости) ***в соответствии с действующим законодательством,*** то такие изменения вносятся в ЕГРН путем

подачи ***заявления об учете изменения*** объекта недвижимости с ***приложением технического плана***, подготовленного кадастровым инженером.

Работы ***по исключению балконов, лоджий из общей площади квартиры*** осуществляются органом регистрации путем верификации данных ЕГРН.

В случае, если заявитель ***не хочет включать площадь веранды в площадь жилого здания*** в соответствии с Требованиями №90, регистрирующий орган ***не вправе требовать*** включения веранды в площадь жилого здания, т.к. на законодательном уровне это требование не установлено.

Межмуниципальный Куйбышевский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области