

**Росреестр Хакасии разъясняет: про изменение ВРИ участка, доверенность и переоформление недостроя**

В Росреестре Хакасии прошла прямая линия. На вопросы ответила госрегистратор ведомства Марина Закурина.

**Нина К. спросила: можно ли зарегистрировать право собственности на земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, по выписке из похозяйственной книги, выданной администрацией сельсовета?**

- **Можно с условием изменения вида разрешенного использования с ИЖС на ЛПХ.** Закон предусматривает возможность регистрации прав на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (выписка). Однако участок должен иметь вид разрешенного использования - «ведение личного подсобного хозяйства» (ЛПХ). Если участок фактически используется под ведение хозяйства, например, на нем выращиваются овощи (о чем администрация выдала вам выписку из похозяйственной книги), то можно обратиться в МФЦ с заявлением об исправлении сведений в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в части вида разрешенного использования. К заявлению необходимо приложить выписку. После того, как вид разрешенного использования земельного участка будет изменен в ЕГРН с ИЖС на ЛПХ, тогда можно зарегистрировать право собственности.

**Сергей И. задал вопрос: можно ли подарить земельный участок по доверенности, которую выдала родственница на всю недвижимость в связи с отъездом в другой город?**

- **Нет.** Доверенность на совершение дарения имеет свою особенность: в ней обязательно должен быть указан одаряемый (кому доверяется подарить имущество) и предмет дарения (какое именно имущество доверяется подарить). В противном случае доверенность для дарения не подойдет. Даже если в ней содержатся такие полномочия представителя, как получение документов на недвижимость для последующего оформления договора дарения с правом расписываться за представляемого, это не свидетельствует о наличии у представителя полномочий на заключение договора дарения. В данном случае вы можете заручиться другой доверенностью от родственницы, либо она сама должна подписать договор дарения.

**Ирина С. уточнила, нужно ли получить согласие банка на перепланировку квартиры, находящейся в ипотеке?**

- **Да.** Если в результате перепланировки помещения, на которое зарегистрирована ипотека, изменились его основные характеристики – площадь, границы помещений, образованы новые помещения, - то к заявлению в Росреестр о проведении учетно-регистрационных действий наряду с необходимыми документами должно быть приложено разрешение банка. Поэтому прежде, чем затеять перепланировку, рекомендую изучить договор ипотеки: нет ли в нём прямого запрета на перепланировку? Если запрета нет, то нужно направить в банк официальное письмо с просьбой согласовать перепланировку и пакет требуемых документов. Банк должен дать своё письменное согласие на перепланировку. Обращаю внимание, что даже если вы планируете снести перегородку, это тоже перепланировка - ведь в результате образуется новое помещение и площадь все равно изменится.

**Наталья К. поинтересовалась, как построенный дом переоформить в индивидуальный жилой дом, если ранее он был зарегистрирован, как недостроенное строение с назначением под нежилое?**

- **Необходимо обратиться к кадастровому инженеру,** который подготовит новый технический план. В данном документе уже будет указано назначение дома «жилое» (при условии, что объект соответствует этому назначению). С новым техническим планом нужно обратиться в МФЦ и подать соответствующее заявление. За оформление предусмотрена госпошлина.

Пресс-служба Росреестра Хакасии