

## КАК ОФОРМИТЬ ПОСТРОЕННЫЙ ДОМ НА САДОВОМ УЧАСТКЕ?



За последнее время в процедуре регистрации прав на земельные участки и дома, построенные на этих участках, произошли серьезные изменения. Те, кто не успел оформить свои постройки до 1 марта 2019 года, теперь должны будут оформлять большее количество документов.

Так с чего же начать оформление построенного дома на садовом земельном участке? Рассказывают специалисты Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

А это значит, что в первую очередь должна быть известна «судьба» земельного участка, на котором построен дом.

Владельцам земельных участков необходимо для начала проанализировать имеющиеся документы на имущество: все ли с ними в порядке? Если нет, то подумайте, есть ли возможность приобрести участок в собственность, либо наиболее приемлемо заключить с собственником данного участка договор аренды.

Для приобретения земельного участка в собственность необходимо основание, предусмотренное законом. Например, участок можно купить, землю можно получить в дар или в наследство. В некоторых случаях свое право на имущество можно доказать в судебном порядке.

Если земельный участок предоставлен Вам до 30.10.2001 (то есть до введения в действие ЗК РФ) не в собственность, а принадлежит Вам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, то для регистрации права собственности на него будет

достаточным предоставить правоустанавливающий документ, оплатить госпошлину, подать заявление и документы любым способом, установленным частью 1 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ). В соответствии с ним земельные участки, которые все привыкли называть дачами, теперь делятся на две категории:

- садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей;

- огородный земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

Таким образом, закон разрешает строить дома лишь на садовых земельных участках. На сегодняшний день владельцам садовых участков разрешено возводить на своих участках как садовые, так и жилые дома.

В соответствии с Законом № 217-ФЗ «садовый дом» – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в нем. То есть садовый дом – это объект нежилого назначения, и в отличие от жилого дома, в садовом доме нельзя проживать постоянно и нельзя прописаться.

Как было сказано выше, на садовом земельном участке можно построить как садовый, так и жилой дом. Однако постройки должны соответствовать требованиям действующего законодательства.

Согласно части 1 статьи 23 Закона № 217-ФЗ предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Сегодня жилой дом, возводимый на садовом участке, так же, как и объект индивидуального жилищного строительства (или индивидуальный жилой дом) – это отдельно стоящее здание, обладающее следующими характеристиками одновременно:

- 1) с количеством надземных этажей не более чем три,
- 2) высотой не более 20 метров,
- 3) состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании,
- 4) не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (то есть на квартиры, части).

Если Ваш построенный дом соответствует вышеуказанным требованиям, то следующим этапом на пути к оформлению права собственности на дом является изготовление технического плана. Технический план готовится кадастровым инженером на основании замеров и съемки. Технический план подготавливается в форме электронного документа, который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

В соответствии с частью 12 статьи 70 Закона о регистрации допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона о регистрации. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном частью 12 статьи 70 Закона о регистрации, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Закона №217-ФЗ.

Следует заметить, что данный порядок оформления прав на созданный объект недвижимости действует до 1 марта 2021 года.

Завершающим этапом оформления права собственности является предоставление в Росреестр заявления и необходимых документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности.

Таковыми документами являются:

- технический план (в электронном виде);
- документы на земельный участок (в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен дом);

-документ об уплате государственной пошлины в размере 350 руб. (п.24 ст.333.33 НК РФ ).

Указанные документы можно подать в Росреестр через Многофункциональные центры (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра), а также направить почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально) или в форме электронных документов через Интернет, например, посредством официального сайта Росреестра.

Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права составляет десять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов либо двенадцать рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.

Проведенный кадастровый учет и регистрация прав на постройку удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.