

ФАЗЕНДА В ЗАКОНЕ: САМЫЕ НАБОЛЕВШИЕ ВОПРОСЫ О ДАЧАХ И УЧАСТКАХ

Чем ближе лето, тем больше возникает вопросов о загородной недвижимости. Где и что можно строить, как и когда это согласовывать, кому и за что платить?

Можно ли строить жилые дома на дачных участках?

В некоторых случаях можно, а в некоторых - нет. Так, в новой редакции закона об СНТ указано, что если на территории, на которой расположены дачные участки, принят градостроительный регламент, то все строительство ведется в соответствии с ним. То есть, если регламент допускает возведение только садовых домиков - значит, жилой дом там построить нельзя.

При этом тот же закон оговаривает, что садовый дом можно признать жилым и наоборот. Противоречия тут нет. Градостроительные регламенты оговаривают такие параметры построек, как предельная высота, площадь, а также саму возможность возвести капитальную постройку.

Дом, чтобы его могли признать жилым, также должен соответствовать ряду требований, быть обеспеченным необходимыми коммуникациями (электричество, вода и так далее) и, разумеется, он должен быть капитальным. Поэтому если градостроительный регламент позволяет возвести капитальное строение на вашем участке, то и возможность признать дом жилым имеется.

Кроме регламентов возведение жилых домов регулируется и местными нормативными актами. Например, такие акты могут вводить запрет на строительство в зонах подтопления или других природных опасностей. Информация об ограничениях должна содержаться в генплане местности. В случае необходимости ее можно попытаться оспорить в суде.

Садовый дом можно "превратить" в жилой методом реконструкции. Важно не забывать, что такие изменения требуют согласования. Необходимо запомнить порядок действий: сперва нужно понять, требуется ли вам разрешение на реконструкцию. Например, если в ваших планах есть изменение высоты здания или возведение пристройки, то его придется получить (либо понадеяться на "дачную амнистию"). Затем следует произвести реконструкцию, и только после того, как дом приведен в соответствие с требованиями к жилому помещению, можно подавать документы на признание его жилым.

Можно ли сейчас регистрировать дом по "дачной амнистии"?

Многих пугала перспектива завершения действия "дачной амнистии" с 1 марта 2018 года. Однако все не так страшно - в конце февраля власти продлили ее действие еще на два года, до 1 марта 2020 года. Так что этот правовой инструмент все еще доступен.

Однако специалисты напоминают, что и по упрощенной процедуре регистрации права на постройку есть риск получить отказ, если у вас неправильно подготовлены документы либо если ваш дом не

соответствует градостроительным регламентам, утвержденным для территории, на которой он расположен. Также будет важен вид разрешенного использования участка, в том числе и то, можно ли на нем строить капитальные здания, и ваши права на него. В случае несоответствий вас могут обязать снести дом как самострой.

Коварный просчет: какие ошибки происходят при строительстве частных домов, какие наиболее распространенные промахи совершают владельцы дач и к каким последствиям это может привести.

Какие документы нужны собственнику на дом и участок?

Для любых операций с недвижимостью, равно как и просто для беспроблемного владения ею собственнику нужен определенный набор документов. Прежде всего - документ, подтверждающий право собственности на указанную недвижимость. Сейчас таковым является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Важно помнить, что с 15 июля 2016 года свидетельства о праве собственности перестали выдаваться, и указанная выше выписка является сейчас единственным документом, подтверждающим право собственности. Также нужно знать, что эта выписка сообщает о том, кто был собственником на ту дату, когда она (выписка) была получена. Получить справку об объекте недвижимости может любой человек просто по предъявлению паспорта. По запросу он сможет получить справочный документ, содержащий сведения о собственнике, описание недвижимости, дату и номер зарегистрированного права на эту недвижимость, а также (при наличии) обременения. Сведения о документах, на основании которых данные права зарегистрированы (правоустанавливающие документы, например, договор купли-продажи), в такой справке не указаны, так что их желательно хранить и иметь под рукой.

Когда речь идет о загородной недвижимости, скорее всего вам понадобятся сведения и о доме, и об участке, то есть две разные выписки.

Кроме этого для различных операций с домом и участком вам может потребоваться кадастровый план дома и участка, сведения о границах участка (акт) и поэтажный план дома. В отдельных случаях, если дом достался вам по наследству, может потребоваться свидетельство о праве на наследство.

Какие налоги нужно платить за дом и участок?

Владельцы загородной недвижимости в большинстве случаев платят два вида налогов: налог на имущество физических лиц на дом и земельный налог - на участок. В случае если на участке более одной капитальной постройки, налог платится за каждую из них. Ставка налога на имущество составляет от 0.1 до 2% от кадастровой стоимости дома, причем, чем дом дороже, тем выше ставка. Ставка земельного налога для сельхозземель и земель ИЖС (самые распространенные категории участков, занятых загородной недвижимостью) не превышает 0.3% от кадастровой стоимости.

Для уплаты обоих видов налогов существуют льготы для отдельных категорий граждан.

Важно помнить, что налог на имущество (проще говоря, за дом) взимается только в том случае, если ваш дом является капитальной постройкой.

Кто и за что должен платить взносы в СНТ?

Собственники участков, расположенных на территории СНТ обязаны платить взносы вне зависимости от того, вступил он в товарищество или нет. Логика здесь такая. Большая часть взносов собирается на создание и поддержание работы инфраструктуры СНТ, которой все собственники участков так или иначе пользуются. Это, как правило, содержание дорог, вывоз мусора, охрана поселка, уличное освещение и водопровод и другое. При этом неважно, насколько часто собственник посещает участок. В большинстве СНТ существуют два подхода к расчету суммы взноса: с сотки или с участка. В первом случае устанавливается определенная сумма за сотку, таким образом, владельцы более крупных участков платят больше. Во втором - все собственники платят одинаковые взносы. Уклонение от их уплаты, даже если вы решили не вступать в СНТ, будет нарушением закона, и товарищество сможет взыскать с вас неуплаченные средства через суд.

Если вы являетесь членом СНТ и перестали быть собственником участка (продали, подарили и так далее), то важно не забыть сообщить в СНТ о вашем выходе из него, чтобы не возникало путаницы с тем, кто теперь должен платить взносы.

Нужно ли делать межевание участка?

Собственникам настоятельно рекомендуется определить границы участков, чтобы избежать проблем при любых операциях с ними. Беспокоиться об этом нужно главным образом тем, кто давно владеет своим участком, так как недавно приобретенные участки, как правило, уже имеют точно определенные границы.

Отсутствие точно определенных границ создает ряд трудностей при операциях с участком. К примеру, у вас может возникнуть спор с соседями, трудности при продаже участка, при новом строительстве на нем и при оформлении наследства.

Чтобы определить границы, нужно обратиться в саморегулируемую организацию (СРО) кадастровых инженеров, список которых есть на сайте Росреестра. Вам нужно подать туда заявление на межевание. В случае если вы сразу соберете необходимый пакет документов, вся процедура займет порядка двух месяцев.

К заявлению вам нужно приложить копию паспорта, правоустанавливающие документы на участок (выписку из ЕГРН), план местности, сведения о постройках на участке, техзадание на проведение работ.

Можно ли перевести сельхозземлю под ИЖС?

Один из самых популярных вопросов об участках касается перевода земли в категорию ИЖС (то есть для индивидуального жилищного строительства).

Обычно люди, желающие осуществить такой перевод, преследуют две цели: более комфортное подключение дома к основным коммуникациям или возможность постоянной регистрации в доме.

К сожалению, в большинстве случаев перевод сельскохозяйственной земли (дачной или садоводческой) в категорию ИЖС невозможен. Земли ИЖС могут существовать только в границах населенного пункта.

Таким образом, если ваш участок расположен на земле с видом разрешенного использования "дачное строительство", а категория земель при этом - "земли поселений", это означает, что ваш участок находится на территории населенного пункта и его перевод в ИЖС теоретически возможен. Однако множество поселков расположены вне населенных пунктов, на землях сельхозназначения. Для таких земель есть всего один способ стать ИЖС - если они примыкают к границам города или деревни. Процесс этот все равно трудоемкий, так как потребуются изменение границ этого населенного пункта. ИЖС же "в чистом поле", а тем более на отдельно взятом участке, технически невозможен.

Однако в большинстве случаев он и не нужен, поскольку подключение к коммуникациям зависит от наличия свободных мощностей и удаленности точки подключения от вашего участка, а вовсе не от категории земли. Возможность постоянной регистрации в доме, построенном на сельхозземлях, также предусмотрена законодательством - для этого нужно только, чтобы ваш дом был признан жилым.