

Дачная амнистия поможет узаконить участок и дом

Несмотря на то, что дачная амнистия действует уже двенадцатый год, она не теряет своей актуальности. У многих, кто решает узаконить свой земельный участок, дом, баню, гараж, возникают вопросы, как оформить права на объекты недвижимости в упрощенном порядке.

"Купила садовый участок. В настоящее время строю на нем домик. Как его потом зарегистрировать и до какого срока надо успеть завершить оформление?"

- С целью проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на садовый дом, возведенный вами на своем земельном участке, необходимо обратиться к кадастровому инженеру за составлением технического плана на указанный объект недвижимости.

Технический план изготавливается в электронном виде (на диске). Затем следует представить технический план в установленном порядке в Управление Росреестра и уплатить государственную пошлину в размере 350 рублей. Представить документы можно в любой офис приема документов МФЦ ("Мои документы") независимо от места нахождения объекта недвижимости.

Таков же порядок оформления и других объектов недвижимости, расположенных на садовых и дачных участках (бани, сарая, гаража и т.п.). Стоит отметить, что для оформления прав на садовые, дачные дома и иные постройки на участках, предоставленных для садоводства, дачного хозяйства, срок завершения дачной амнистии не установлен.

"Лет пятнадцать назад оформил в собственность садовый дом. В прошлом году сделал к нему пристрой, в результате чего площадь дома значительно увеличилась. Как теперь узаконить всю площадь дома вместе с пристроем?"

- В данном случае надо обратиться к кадастровому инженеру, который на основании декларации составит технический план. Этот технический план следует представить через офис приема документов МФЦ ("Мои документы") для кадастрового учета изменений характеристик объекта недвижимости.

Данный порядок распространяется на садовые и дачные дома. Если же проведена реконструкция индивидуального жилого дома (пристрой, надстрой и т.п.), то для осуществления кадастрового учета изменений характеристик такого объекта недвижимости в состав технического плана обязательно должно быть включено разрешение на строительство (реконструкцию).

"В собственности имеется земельный участок с декларированной площадью (границы не уточнены). Планирую его продать. Обязательно ли делать межевание?"

- В связи с большим количеством подобных вопросов от правообладателей земельных участков о необходимости проведения межевания, в том числе для его отчуждения, сообщаем, что такое требование законодательно не закреплено.

Однако добросовестный собственник, который вовремя установил точные границы своего земельного владения, взамен получает уверенность в своих правах на участок, качественную налоговую базу для точного исчисления налога на землю, а также гарантии неприкосновенности границ земельного участка: исключается захват земли недобросовестными лицами; четкие границы раз и навсегда решат все споры с соседями и не приведут к суду в случае их возникновения.

"В 2013 году начал заниматься оформлением жилого дома, для чего в БТИ был изготовлен технический паспорт. Но по объективным причинам не смог сразу же обратиться за постановкой на учет и регистрацией права на дом. А в настоящее время вместо техпаспорта у меня требуют технический план. Законны ли данные требования?"

- С 1.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Исходя из требований Закона о регистрации зарегистрировать право можно только при условии постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет. Для осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства требуется технический план, который изготавливается в соответствии с требованиями статьи 24 Закона о регистрации, приказа Минэкономразвития России №953 от 18.12.2015.

Технический план должен быть представлен в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (ч. 4 ст. 21 Закона о регистрации).

Таким образом, на основании технического паспорта, изготовленного в 2013 году и не соответствующего требованиям законодательства, действующего на момент обращения заявителя в орган регистрации прав (в 2018 году), жилой дом не может быть поставлен на государственный кадастровый учет, соответственно не может быть зарегистрировано право собственности на него.