



Полгода осталось у вологжан для «упрощенного» оформления прав на садовые и жилые дома на садовых участках

Управление Росреестра по Вологодской области напоминает вологжанам, что «упрощенный» порядок оформления садовых и жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, действует до **1 марта 2021 года**.

О тонкостях оформления прав на обозначенные объекты недвижимости, а также иные, связанные с данной темой вопросы, поговорим с заместителем начальника отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Вологодской области **Юлией Николаевной Ивановой**.

- Что необходимо предпринять вологжанам для оформления прав на садовые и жилые дома?

Ответ: Для начала необходимо определиться, что «упрощенный» порядок прав на жилые и садовые дома действует только в отношении жилых и садовых домов, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования: для садоводства. Указанный порядок не распространяется на жилые дома, расположенные на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Для оформления в собственность садового или жилого дома в «упрощенном» порядке необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана дома, после составления которого представить его в офис МФЦ вместе с заявлением о проведении государственного кадастрового учета и регистрации прав, документом об оплате госпошлины в размере 350 рублей. Правоустанавливающий документ на земельный участок требуется представить в случае отсутствия зарегистрированного на него права.

При этом обращаем внимание, что в настоящее время государственная регистрация прав на указанные объекты осуществляется вне зависимости от того, включены ли земельные участки, на которых построены дома, в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства. До изменения законодательства в 2019 году соблюдение указанного правила было обязательным.

Однако при этом, согласно статье 23 Федерального закона 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» гражданам при строительстве объектов на земельных участках по-прежнему необходимо учитывать требования законодательства о соблюдении предельных параметров

строительства (так, индивидуальный жилой дом должен иметь не более чем 3 надземных этажа).

Кроме того, гражданам необходимо соблюдать требования законодательства в случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории. Так, например, запрещено строительство капитальных строений в границах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения, приаэродромных территорий, охранных зон объектов системы газоснабжения и т.д.

- Как быть владельцам домов, расположенных на земельных участках под ИЖС или ЛПХ? Изменились ли требования оформления указанных строений?

Ответ: С августа 2018 года жилые дома, расположенные на земельном участке под ИЖС или ЛПХ, оформляются в уведомительном порядке. Заключается он в следующем: перед началом строительства дома гражданин обращается в орган местного самоуправления с уведомлением о начале строительства, в котором описывает ключевые параметры предполагаемого дома и графическое месторасположение на земельном участке. Далее орган местного самоуправления рассматривает уведомление на соответствие этих параметров градостроительным нормам на допустимость размещения объекта на этом земельном участке и выдает уведомление: соответствует ли дом установленным требованиям. В случае положительного заключения можно приступать к строительству. После окончания строительства дома необходимо снова обратиться в орган местного самоуправления с уведомлением о завершении строительства, к которому приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером, и, в свою очередь, орган местного самоуправления направляет все эти документы в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрации прав в порядке, определенном

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- Возможно ли садовый дом сделать жилым?

Ответ: Садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Для признания садового дома жилым собственник садового дома должен представить в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через офис МФЦ: заявление о признании садового дома жилым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления; заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности

зданий и сооружений», а также нотариально удостоверенное согласие третьих лиц на признание садового дома жилым домом, если дом обременен права третьих лиц.

Решение о признании садового дома жилым домом либо об отказе принимается органом местного самоуправления по результатам рассмотрения заявления и направляется заявителю.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области