

Порядок оформления прав на садовые дома

В России изменён порядок строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и садовых домов. С 4 августа 2018 года введён единый – уведомительный – порядок строительства, реконструкции и оформления права собственности в садоводческих некоммерческих товариществах и населенных пунктах.

С 4 августа 2018 года для возведения жилого дома на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства, расположенных в границах населённого пункта (ЛПХ), получение разрешения на строительство/реконструкцию больше не требуется. Для объектов индивидуального жилищного строительства, созданных на вышеуказанных землях и для создания садового дома, жилого дома на садовом земельном участке установлена обязанность для правообладателей земельных участков: уведомить о планируемом строительстве/реконструкции жилого или садового дома, а также – об окончании строительства/реконструкции жилого или садового дома. Ввод в эксплуатацию жилых домов, садовых домов больше не требуется.

Уведомительный порядок возведения жилых и садовых домов установлен вступившим в силу Федеральным Законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ).

Законом предусмотрены переходные положения.

До 01.03.2019 в отношении жилых строений и жилых домов, созданных на садовых и дачных земельных участках, допускается осуществлять кадастровый учёт и государственную регистрацию прав без направления уведомлений о планируемом строительстве и уведомлении об окончании строительства. Поэтому, чтобы садовые, жилые дома, созданные на садовых, дачных участках, не стали самовольными постройками, собственники в праве до 1 марта 2019 года оформить права собственности на такие объекты без уведомительного порядка.

Рассмотрим две ситуации: когда садовый дом на садовом земельном участке уже построен, и когда его строительство начато и ещё не окончено.

В случае если садовый дом уже построен, то собственник вправе до 1 марта 2019 года оформить права собственности на такой садовый дом на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана, подготовленного на основании декларации объекта недвижимости.

Для подготовки технического плана необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании

заключаемого в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](#) договора подряда на выполнение кадастровых работ. Сроки выполнения кадастровых работ устанавливаются данным договором подряда по соглашению сторон.

В результате кадастровых работ обеспечивается подготовка технического плана, необходимого для осуществления органом регистрации прав постановки на кадастровый учет и государственной регистрации прав объекта недвижимости. После изготовления и получения на руки технического плана в электронной форме (на диске) необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный садовый дом.

Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного участка). Сделать это можно несколькими способами: лично – через МФЦ, в форме электронных документов через интернет – портал госуслуг, заказным письмом с уведомлением по почте, в последнем случае заявление должно быть нотариально удостоверено. Государственная регистрация займет 12 рабочих дней, а государственная пошлина составит 350 рублей.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлена некоторая особенность. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположено созданное здание (садовый дом), то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении земельного участка и расположенного на нём здания (садового дома).

Таким образом, если право на садовый земельный участок, на котором создан садовый дом, не зарегистрировано в порядке, установленном Законом о регистрации, то в целях регистрации прав необходимо представить:

- заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав на садовый дом;
- технический план, подготовленный в электронной форме, записанный на диске;
- документ об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей;
- заявление о государственной регистрации прав на земельный участок
- правоустанавливающий документ на земельный участок;
- документ об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей.

Если строительство садового дома на садовом земельном участке начато и еще не завершено, то до 1 марта 2019 застройщик вправе направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве в порядке, предусмотренном статьёй 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Уведомление о планируемом строительстве по общему правилу должно содержать следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество, место жительства застройщика (правообладателя земельного участка), реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка;

3) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

4) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства;

5) сведения о планируемых параметрах садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

6) сведения о том, что объект недвижимости не предназначен для раздела на самостоятельные объекты;

7) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

8) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 7 и пунктом 3 части 8 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ.

К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН;

После завершения строительства застройщик уведомляет об этом орган местного самоуправления в порядке, предусмотренном частью 16 статьи 55 вышеназванного кодекса. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) технический план объекта садового дома;

2) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Если основания для выдачи уведомления о несоответствии требованиям законодательства о градостроительной деятельности отсутствуют (созданный объект отвечает установленным требованиям), то орган местного самоуправления обязан направить в орган регистрации прав заявление о постановке данного объекта на государственный кадастровый учёт и государственной регистрации прав на него. В случае ненаправления органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить такое заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При

этом к заявлению застройщик не представляет никаких документов. Все документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных действий, орган регистрации прав запрашивает самостоятельно у органа местного самоуправления.

Оформить права на такие хозяйственные постройки как бани, сараи, гаражи, созданные на садовых участках, на основании документов на землю и технических планов таких объектов, без уведомительного порядка возможно и после 1 марта 2019 года.

Новый уведомительный порядок для оформления прав на гаражи и хозяйственные постройки (бани, сараи) не распространяется.

Впрочем, не на все строения требуется оформление прав. Проще сказать какие объекты регистрировать не нужно. Это постройки, перенос которых возможен без ущерба для самого объекта, как правило, такие объекты возведены без фундамента (временные постройки). Описанные временные постройки не являются объектами недвижимого имущества, и в отношении них не требуется государственная регистрация прав.

В отношении проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (межевания земельного участка) необходимо знать следующее. Ни Законом о регистрации, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН.

Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также не установлены какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Таким образом, данные процедуры межевания осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничиваются.

Вместе с тем, Управление рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Елена Кобец,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.