

ПАМЯТКА для оформления прав на дом и постройки

Права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Только после этого имуществом можно распоряжаться и совершать с ним сделки. Кроме того, если не оформить как положено дом и хозяйственные постройки, есть риск получить штраф так как эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них (ч.15 ст. 52 Градостроительного кодекса).

К основным признакам недвижимого имущества, права на которое подлежат регистрации, относятся:

- ✓ прочная связь объекта с землёй, когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению;
- ✓ наличие фундамента, несущих и ограждающих конструкций;
- ✓ материал, из которого изготовлен объект (например, кирпич, блоки, отдельные технологии деревянного строительства).

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё необходимо зарегистрировать.

Жилые/садовые дома и хозяйственные постройки, возведенные на земельном участке предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта **оформляются в упрощенном порядке без получения разрешения на строительство. Однако эксплуатировать такие объекты можно только после оформления прав на них в Росреестре.**

Объект, который не подпадает под признаки недвижимого имущества (разборная теплица, беседка и навес, уличная душевая кабина и туалет, а также другое сооружение подобного назначения), не подлежит постановке на кадастровый учёт и права на него не регистрируются.

Границы земельного участка, на котором находится объект недвижимости, должны быть установлены (проведено межевание).

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть публичную кадастровую карту Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок (<https://nspd.gov.ru/map>). Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

Если границы земельного участка не установлены, необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру в целях проведения кадастровых работ и уточнению границ участка. После чего направить межевой план в Росреестр для внесения уточнений в ЕГРН. Список кадастровых инженеров, которые могут подготовить данный документ, размещен на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>) в разделе «электронные услуги и сервисы/реестр кадастровых инженеров».

Оформление документов на жилой/садовый дом или хозяйственную постройку (при наличии прав на земельный участок)

Необходимые условия:

- ❖ Дом или хоз. постройка возведен на земельном участке предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.
- ❖ Дом соответствует определенным параметрам (не более 3 надземных этажей, высотой до 20 м)
- ❖ Дом или хоз. постройка не попадает в границы зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) или особо охраняемые природные территории (ООПТ) правовой режим которых запрещает строительство.

Уточнить информацию о нахождении здания в границах ЗООИТ или ООПТ можно в органах местного самоуправления или с помощью публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru/#top_section).

Необходимые документы и порядок действий:

1. Подготовить технический план объекта (заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером);
2. Подать заявление для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности с приложением технического плана объекта, а также правоустанавливающего документа на землю, если право на землю не зарегистрировано в Росреестре;

Заявление и документы можно подать:

- через МФЦ (независимо от места расположения объекта);
- через личный кабинет правообладателя на сайте Росреестра (авторизация через Госуслуги, УКЭП не потребуется);
- самим кадастровым инженером, если в договоре подряда предусмотреть такую обязанность.

3. Оплатить государственную пошлину. Для граждан пошлина составляет 1000 рублей.

Если дом или хоз. постройка уже стоит на кадастровом учете, однако права на него не оформлены для регистрации права собственности готовить технический план не нужно. Достаточно подать заявление о государственной регистрации права собственности и оплатить пошлину в размере 700 рублей.

