

Право собственности на недвижимость сегодня можно получить быстро и даже дистанционно: Росреестр регистрирует право в пределах семи рабочих дней, а документы сдаются в том числе через Интернет. Кроме того, принимая во внимание просьбы граждан, упрощается порядок оформления отдельных земельных участков и строений. Подробно об этом рассказали эксперты Управления Росреестра по Самарской области на круглом столе при информационной поддержке газеты «Аргументы и факты Самара».



Участие в мероприятии приняли представители молодежного совета Управления Росреестра во главе с его председателем Валерией Корниловой, консультант аппарата Уполномоченного по правам человека в Самарской области Екатерина Белозерова, руководитель подразделения по Самарской области АСПО «Кадастровые инженеры» Максим Куприн, представители средств массовой информации Самарской области.

Уже 14 лет в России действует «дачная амнистия», с 2019 года установлен порядок перевода жилых домов в садовые и наоборот. Сегодня существует механизм, позволяющий на законных основаниях перевести индивидуальный жилой дом в садовый, а к началу 2021 года ожидается принятие законопроекта Росреестра о «гаражной амнистии».

Гаражная амнистия: кто сможет воспользоваться?

Сегодня далеко не на все гаражи можно зарегистрировать право собственности, а значит невозможно их подарить, продать, оставить в наследство, да и просто пользоваться на законных основаниях. Единственный вариант для владельцев таких строений – это судебное решение вопроса. Но скоро это изменится, и идти в суд не придется.

Законопроект Росреестра о «гаражной амнистии» недавно обсуждался на встрече президента России Владимира Путина с руководителем Росреестра Олегом Скуфинским. Принятие закона ожидается до конца 2020 года. Он поможет в упрощенном порядке оформить права на гаражи и землю под ними, исключая возможные дополнительные расходы.

«Гаражная амнистия» будет действовать как для индивидуальных капитальных гаражей, так и для гаражей ленточного типа, для многоэтажных комплексов, а также для некапитальных железных гаражей. При этом под «гаражную амнистию» попадают только гаражи, построенные до 2005 года, то есть до введения в действие Градостроительного кодекса.

- Речь идет о гаражах, земля под которые предоставлялась администрацией гаражно-строительным кооперативам, предприятиям или гражданам. Самовольные постройки узаконить по-прежнему нельзя, поскольку они могут угрожать жизни и здоровью граждан, населению в целом, а также окружающей среде, - подчеркнула на «круглом столе» заместитель руководителя Управления Росреестра по Самарской области Татьяна Титова.

Как только «гаражная амнистия» начнет работать, надо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о выделении земельного участка и представить документы, подтверждающие право занимать конкретный земельный участок: это может быть согласование районной администрации или решение совета народных депутатов, чеки, подтверждающие оплату коммунальных платежей (связанных с подключением электроэнергии и обслуживанием территории), согласование строительства или проекта гаражно-строительного кооператива, квитанции об оплате содержания и ремонта гаража в кооперативе. Регионам разрешат добавить к списку иные документы с учетом специфики предоставления земельных участков на конкретной территории.

- Когда орган местного самоуправления примет решение о выделении земельного участка в собственность, владелец гаража может обратиться в Управление Росреестра за постановкой недвижимости на кадастровый учет и регистрацией права собственности. Для этого понадобится технический план, документы на землю и декларация, в которой указаны характеристики гаража, - сообщила Татьяна Титова.

Она также отметила, что земля под некапитальными (переносными) гаражами может использоваться без предоставления земельного участка, на основании разрешения, выданного администрацией владельцу гаража в соответствии с утверждённой схемой размещения таких объектов.

Дачная амнистия: успеете до марта 2021 года!

О «гаражной амнистии» заговорили недавно, а вот «дачная амнистия» действует уже 14 лет, она по-прежнему востребована, и ее продлили до 1 марта 2021 года. В Самарской области по «дачной амнистии» Росреестр зарегистрировал более 300 тысяч объектов недвижимого имущества. Заявления о регистрации в упрощенном порядке продолжают поступать в ведомство.

- Немало обращений пришло в период самоизоляции, когда граждане решили навести порядок не только в жилище, но и в документах. Хорошо, что сейчас есть возможность подать документы в электронном виде и наши заявители, сидя дома, обращались к нам за постановкой на кадастровый учет и регистрацией права удаленно. Во втором квартале (который пришелся на период пандемии) к нам поступило на 13 тысяч электронных заявлений больше, чем в первом квартале 2020 года. Среди них были и заявления о регистрации права по «дачной амнистии» , - рассказала начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Самарской области Ольга Герасимова.

Эксперт напомнила, что для разных домов применяются определенные законом принципы упрощенного порядка регистрации права. Так, чтобы оформить дома, возведенные на участках для садоводства, застройщику достаточно с помощью кадастрового инженера составить технический план и предоставить его в Росреестр вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности, а также документом, подтверждающим право собственности на землю. Обратиться можно как через МФЦ так и через официальный сайт ведомства <https://rosreestr.ru>

eestr.gov.ru

. Такой порядок будет действовать до первого марта 2021 года.

А вот для домов, расположенных на участках под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство в границах населенных пунктов, порядок иной: нужно подать в орган местного самоуправления уведомление о начале, а потом - об окончании строительства.

- Получив уведомление о начале строительства, орган местного самоуправления определяет, насколько пожелания в строительстве соответствуют правилам землепользования и застройки, которые действуют на конкретной территории. Уведомительный порядок помогает застройщику, ведь уже на начальном этапе строительства он узнает, допустимо ли строить на этом земельном участке, и укладывается ли он в параметры застройки, - отметила Ольга Герасимова.

К уведомлению об окончании строительства, направленному в орган местного самоуправления, необходимо приложить технический план (который составляет кадастровый инженер) и сведения об оплате государственной пошлины. Органы местного самоуправления обязаны самостоятельно составить заявление о постановке на кадастровый учет и регистрации права и направить комплект документов в Росреестр, а после регистрации права – выдать выписку из Единого государственного реестра недвижимости заявителю. Таким образом, гражданин обращается только в одну организацию и получает государственную услугу «под ключ».

При этом уведомительный порядок применяется и когда речь идет об уже построенных, но не зарегистрированных домах. Если такие дома построены на земельных участках для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, тогда до первого марта 2021 года гражданин имеет право подать уведомление о начале строительства. При условии, что постройка соответствует всем градостроительным регламентам, владелец сможет легализовать дом, подав уведомление об окончании строительства.

Появилась возможность поменять назначение дома: с жилого в садовый и наоборот

Оформляя дома в собственность, некоторые граждане легко обозначали назначение «жилой» или «садовый», не задумываясь о правовых последствиях. Другие даже не смотрели, какое назначение их дому указал кадастровый инженер. А есть и те, кто осознанно указывал жилое назначение, но в дальнейшем ситуация изменилась и дом стал использоваться как садовый. В результате этого у многих возникли проблемы: приходится оплачивать коммунальные услуги и налоги за жилой дом, тогда как он используется только сезонно или наоборот: дачный дом по факту стал жилым, и у семьи есть много причин, чтобы он стал таковым в законном порядке.

- С 1 января 2019 года у граждан появилась возможность перевести жилой дом в категорию «садовый» и наоборот. Для этого собственник должен обратиться в орган местного самоуправления (на территории Самары этим занимаются районные администрации) и представить простой комплект документов: заявление – ходатайство о переводе жилого дома в садовый (или наоборот из садового в жилой) и подтвердить право собственности на этот дом. Если садовый дом переводится в жилой, потребуется еще один документ – заключение по обследованию технического состояния объекта, которое подтверждает, что садовый дом отвечает требованиям надежности и безопасности жилого дома. Это заключение выдается лицом, которое является членом саморегулируемой организации по инженерным изысканиям, - пояснила Ольга Герасимова.

В течении 45 дней администрация принимает решение и самостоятельно направляет заявление о переводе жилого дома в садовый или наоборот в Управление Росреестра, которое без привлечения заявителей и дополнительных расходов с их стороны вносит информацию в Единый государственный реестр недвижимости, меняя назначение дома.

Прежде чем обратиться в администрацию, стоит посмотреть, на каком земельном участке возведен дом. Дело в том, что на земельных участках, которые предназначены для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов, можно возводить только индивидуальные жилые дома, а на участках, предназначенных для садоводства – как жилые, так и садовые дома.

Как жилой дом перевести в нежилое здание, не являющееся садовым домом

Если назначение «жилые» и «садовые» дома на участках под садоводство можно поменять запросто, то перевести их в нежилое здание иного функционального

назначения так легко не получится. Это связано с обеспечением безопасности этих нежилых зданий, прокомментировал ситуацию на «круглом столе» начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Самарской области Андрей Панфилов.

- Поскольку вопрос касается жизни и здоровья большого количества людей, перевод из жилого дома в нежилое здание осуществляется по общим правилам, установленным Градостроительным кодексом. Дело в том, что при строительстве кафе, магазинов, ресторанов, детсадов, автосервисов и других нежилых зданий предъявляются повышенные требования безопасности. Поэтому чтобы изменить назначение жилого дома в нежилое здание (не садовый дом) земельный участок приводится в соответствие с функциональным назначением здания, получается разрешение на его реконструкцию в соответствии с проектной документацией, по которой проектировщики рассчитывают все необходимые параметры объекта, его надежность, безопасность и позволяющие ввести здание в эксплуатацию. Кроме того, если градостроительный регламент не предусматривает возможность возведения объектов нежилого назначения на данном земельном участке, то изменить назначение жилого дома в нежилое здание будет невозможно, - разъяснил Андрей Панфилов.