



## «Дачная реформа»: что нужно знать жителям Хабаровского края

Управление Росреестра по Хабаровскому краю в феврале организовало проведение телефонной горячей линии на тему «Новый порядок регистрации жилых домов, расположенных на землях ИЖС и садовых участках».

Жителям Хабаровского края рассказали о новых федеральных законах, изменивших порядок оформления документов в отношении жилых домов, которые будут строиться или уже построены на земельных участках, предоставленных в целях индивидуального жилищного строительства (ИЖС), а также на садовых земельных участках.

Телефон звонил безостановочно. Что же так беспокоит дачников? Самый главный вопрос, который задавали чаще всего - правда ли, что домики, возведенные на землях для садоводства, будут признаны самостроем, если права на них не зарегистрировать до 1 марта 2019 года?

Наталья Михайлова, заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Хабаровскому краю:

- По большому счету рядовых дачников и садоводов эти изменения не коснутся. Поправки не обязывают владельцев садовых домов менять свои документы, переоформлять их, либо заказывать проводить дополнительные действия (заказывать технический план, проводить межевание) и до определенного срока успеть зарегистрировать права на недвижимость.

Разберемся подробно.

### **Право или обязанность?**

Дом на садовом участке по документам теперь может быть садовым или жилым. Жилые предназначены для постоянного проживания, садовые - для временного, сезонного.

Допустим, у вас **садовый домик**. Вы живете там в летний период, но «прописываться» и перебираться туда на постоянное место жительства не собираетесь.

Регистрация права собственности на этот дом – по-прежнему ваше право, а не обязанность. Закон сегодня говорит о том, что право на него можно регистрировать, но не обязывает собственника делать это. Никаких санкций за нежелание человека оформить соответствующим образом право на собственность не предусмотрено. Однако в таком случае недвижимость невозможно продать, подарить, сдать в аренду или в залог.

### **Могут ли признать ваш дом «самостроем»?**

Вот что говорит закон:

Самовольной является постройка, возведенная или созданная (п. 1 ст. 222 ГК РФ):

- 1) на земельном участке:
  - который не предоставлен в установленном порядке;
  - разрешенное использование которого не допускало ее возведения;
- 2) без необходимых согласований и (или) разрешений;
- 3) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

### **Если регистрировать – то как?**

Напомним, сравнительно недавно, с начала 2017 года требования закона в отношении домов на садовых участках уже ужесточались. Чтобы оформить права собственности на недвижимость и землю, простой декларации стало недостаточно и теперь нужен еще технический план. Для его изготовления необходим выезд кадастрового инженера, который устанавливает границы объекта недвижимости, описывает все характеристики строений.

Раньше, когда можно было регистрировать недвижимость на основе одной лишь декларации, люди хотели узаконить все, вплоть до теплиц и туалетов. Сейчас техплан изготавливается только на объекты капитального строительства, то есть на объекты, которые имеют фундамент и неразрывно связаны с земельным участком. Нет фундамента - следовательно, строение не капитальное – права не регистрируются.

За услуги кадастрового инженера придется заплатить. С выбором специалиста можно определиться на сайте Управления Росреестра.

Однако с 1 марта 2019 года порядок оформления прав снова меняется - вводится единый уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и

садовых домов, а также их оформления в собственность в СНТ и населенных пунктах. Дачники не смогут построить или реконструировать дом без специальных уведомлений.

То есть прежде чем начать строительство, необходимо не только уведомить о начале строительства местную администрацию, но и получить ответ, что строительство дома соответствует установленным нормам. Собственник может получить отказ, если обнаружится отсутствие прав на землю или превышение указанных в законе размеров,

Все требования и нововведения касаются жилых и садовых домов. Для тех, кто желает построить баню, беседку или сарай, по-прежнему не потребуется разрешений и уведомлений.

По завершении строительства владелец дома в течение месяца опять же должен направить в местную администрацию уведомление об окончании строительства, к которому нужно приложить технический план на дом и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности. Обратите внимание, что госпошлина по-прежнему составляет 350 рублей.

Местная администрация самостоятельно направит документы в Росреестр для регистрации собственности.