

Как осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на садовый дом? С наступлением весны все чаще и чаще государственным регистраторам задают этот вопрос. 02.08.2019 вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 №267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который возобновил действие упрощенного порядка постановки на кадастровый учет и регистрацию прав на жилые и садовые дома, возведенные на садовых участках. Для оформления права на садовый дом необходимо представить только технический план объекта недвижимости и правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимости, без направления уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) жилого или садового дома и об окончании их строительства (реконструкции). Правоустанавливающий документ на участок представляется только в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на этот участок. При этом сведения о жилом или садовом доме указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости. Постройки на садовом участке должны иметь определенные параметры. В частности, объекты индивидуального жилищного строительства на садовых участках должны быть отдельно стоящими зданиями, состоять не более чем из 3 надземных этажей и быть не выше 20 метров. Также при планировании строительства садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, необходимо учитывать ограничения, установленные законодательством для садового земельного участка (например, в связи с нахождением такого участка в границах зоны с особыми условиями использования территорий). Руководитель Управления Росреестра по Республике Адыгея Никифорова М.И. также обращает внимание, что упрощенный порядок оформления прав не распространяется на объекты индивидуального жилищного строительства, созданные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), в границах населенного пункта. Для таких объектов требуется направлять в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции). При этом правообладатели земельных участков, предназначенных для ИЖС или ЛПХ, в границах населенного пункта, на которых строительство (или реконструкция) жилого дома начато до 4 августа 2018 года без получения разрешения на строительство, имеют право до 1 марта 2021 года направить уведомление о начале строительства в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство государственный орган власти.