Регистрация строений. Новое в «дачной амнистии» с 2017 года.

Что такое «дачная амнистия»?

Дачной амнистией называется упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, который начал действовать с 1 сентября 2006 г. в связи с принятием Закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ.

Однако, в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ основанием для государственного кадастрового учета недвижимости для садовых (дачных) домов, строений являются технические планы таких строений, а не декларации как это было до 31.12.2016 г.

Документы, которые требовались при регистрации строения до 31.12.2016 г.

- Документ, удостоверяющий личность заявителя – паспорт;
- Декларация об объекте недвижимого имущества;
- Документы, подтверждающие право собственности;
- Квитанция об оплате госпошлины.

Пакет документов для регистрации строений с 01.01.2017 г. (ИЖС и ЛПХ – жилые строения)

На **жилые дома,** расположенные на земельном участке **для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства (ЛПХ).**



Подготовить технический план на объект недвижимости *(изготавливается кадастровым инженером)*, включающий в себя сведения об объекте на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов: разрешения на строительство и проектной документации объекта недвижимости (при ее наличии), в случае отсутствия проектной документации - декларации об объекте недвижимости заверенной подписью правообладателя, предусмотренной частью 11 статьи 24 ФЗ-218, а также определение площади объекта и его местоположения на земельном участке.

❖***В случае отсутствия разрешения на строительство в соответствии с ГК РФ:***

1) Подать заявление в МФЦ для получения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

2) На основе ГПЗУ подготовить Схему планировочной организации земельного участка (Схема) с обозначением места размещения объекта ИЖС.

3) Подать ГПЗУ и Схему в МФЦ вместе с заявлением о получении разрешения на строительство.



Оплатить государственную пошлину – 350 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление в любой МФЦ или в орган регистрации прав на государственный кадастровый учет и регистрацию права независимо от места нахождения объекта недвижимости с прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- квитанция об оплате госпошлины.



Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подачи документов: (нормативный срок получения – 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав; 12- рабочих дней с даты получения документов в МФЦ.

Пакет документов для регистрации строений с 01.01.2017 г. (садовые и дачные участки)

На **гаражи** и **здания вспомогательного использования** на земельном участке под индивидуальное жилищное строительство **(ИЖС)**, личное подсобное хозяйство **(ЛПХ)**, на **дом**, **гараж** или **здание вспомогательного использования**, расположенные на **садовом или дачном** земельном участке.



Подготовить технический план на объект недвижимости (*изготавливается кадастровым инженером*), включающий в себя сведения об объекте недвижимости на основании декларации об объекте недвижимости заверенной подписью правообладателя, предусмотренной частью 11 статьи 24 ФЗ- 218 , а также определение площади объекта и его местоположения на земельном участке.



Оплатить государственную пошлину – 350 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление на государственный кадастровый учет и регистрацию права в любой МФЦ или в орган регистрации прав независимо от места нахождения объекта недвижимости с прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- квитанция об оплате госпошлины.



Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подачи документов: (нормативный срок получения – 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав; 12- рабочих дней с даты получения документов в МФЦ.

Как сделать технический план на дом?

Для изготовления технического плана на строение необходимо обратиться к кадастровым инженерам.

Важно: с 01 декабря 2016 года кадастровые инженеры обязаны состоять в саморегулируемых организациях (СРО).

Проверяем их квалификацию на сайте Росреестра https://rosreestr.ru/ (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) в сервисах – Реестр кадастровых инженеров.

Что нужно регистрировать, а что нет? Пользуемся рекомендациями по определению капитальности объектов.

Регистрации подлежат объекты недвижимого имущества. **При отнесении строительных объектов к недвижимому имуществу следует устанавливается наличие прочной связи объекта с землей и имеются следующие признаки:**

1. Нанесение ущерба назначению объекта через степень уменьшения его стоимости в результате возможного перемещения;
2. Стоимость расходов на перемещение будет превышать стоимость строительства подобного объекта на новом месте;
3. Невозможность использования объекта по целевому назначению после его перемещения.
4. Создание объекта на земельном участке, специально отведенном для этого, в предусмотренном законом или иными правовыми актами порядке;
5. Получены все необходимые разрешения на создание и ввод объекта в эксплуатацию.

Невозможность использования объекта по целевому назначению после его перемещения. Признаки:

- Наличие фундамента
- Объект не является сборно-разборным
- Невозможность отделения конструктивных элементов объекта от фундамента без причинения несоразмерного ущерба, как их назначению, так и целостности самого объекта
- Наличие подведенных к объекту подземных коммуникаций капитального характера.

Объекты не являющимися капитальными, и не относящиеся к объектам недвижимости (часть 1):

- все объекты, изготовленные в заводских условиях, привезенные на участок в готовом виде, не зависимо от того установлены они на фундамент или нет, к примеру – *бытовки, контейнеры, вагончики, садовые фонтаны и бассейны, фургоны и т.п.*;
- сборно-разборные объекты, собранные на участке из готовых заводских элементов на болтовых, или подобных соединениях, и не имеющие прочной (жесткой) связи с основанием (фундаментом), к примеру – *сборно-разборные ангары, теплицы, навесы, палатки, каркасные бассейны и т.п.*;

Объекты не являющимися капитальными, и не относящиеся к объектам недвижимости (часть 2):

- легкие, малогабаритные объекты, собранные на участке и не имеющие прочной (жесткой) связи с основанием (фундаментом), которые можно переместить без существенных материальных затрат: к примеру – *летний душ, туалет, малогабаритный хозблок, плиточное замощение дорожек и т.п.;*
- *киоски, навесы, объекты мелкорозничной торговли, попутного бытового обслуживания и питания, остановочные павильоны, наземные туалетные кабины, боксовые гаражи*, другие объекты некапитального характера, обычно выполненные из легковозводимых конструкций, не предусматривающие устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений;
- объекты рекреационно-развлекательного назначения: *аттракционы, временно обустроенные площадки и помосты, и т.п.;*

Объекты являющимися капитальными и относящиеся к объектам недвижимости (часть 1):

- здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

- сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

Объекты являющимися капитальными и относящиеся к объектам недвижимости (часть 2):

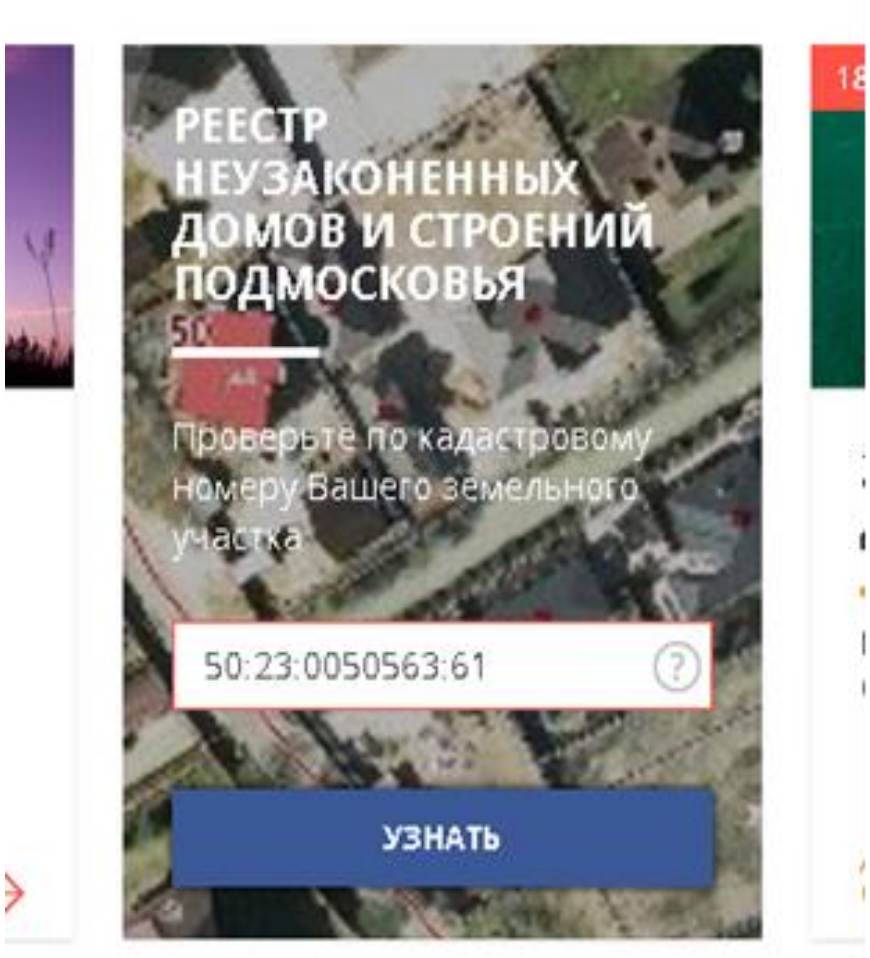
- строение - к строениям, являющимися объектами капитального строительства, следует относить отдельно построенное на земельном участке здание, дом и т.п., состоящее из одной или нескольких частей, представляющие собой одно целое (например жилой дом с хозяйственной пристройкой или птичником), а также сооружения, которые традиционно в российской цивилистике (наука о гражданском праве) называют служебными строениями, имеющими второстепенное значение по отношению к основному (сараи, гаражи, бани и т.п.) и прочно связанные с землей.

- объекты незавершенного строительства - объекты, строительство которых не завершено. То есть строительство произведено в объеме, не допускающем возможность самостоятельного использования объекта по назначению. На нем не выполнены в соответствии с требованиями проектной и/или нормативно-технической документацией несущие, ограждающие конструкции и инженерные системы, обеспечивающие в совокупности прочность и устойчивость здания (сооружения), защиту от атмосферных воздействий, температурный режим, безопасность пользователей, населения и окружающей среды.

Важно!

Уже появился сервис, позволяющий идентифицировать земельные участки с незарегистрированными строениями. Н сайте Портала государственных и муниципальных услуг Московской области (uslugi.mosreg.ru), на главной странице размещен сервис Реестр неузаконенных домов и строений Подмосковья. В указанную форму нужно ввести кадастровый номер участка. Если на нем обнаружено незарегистрированное строение, то в всплывающем окне появится соответствующее сообщение.

На сайте Портала государственных и муниципальных услуг Московской области (uslugi.mosreg.ru), на главной странице размещен сервис Реестр неузаконенных домов и строений Подмосковья.



Если на земельном участке обнаружено незарегистрированное строение, то в всплывающем окне появится соответствующее сообщение.

