

Новые правила оформления строений на садовых земельных участках

Сегодня многие обладатели садовых земельных участков либо уже построили садовые строения, такие как садовый дом, баня теплица, парник, сарай, либо только желают возвести такие постройки. Понимая необходимость оформления прав на созданные строения, они задаются вопросами: как зарегистрировать садовый дом и другие возведенные постройки, по каким правилам осуществляется регистрация, какие документы необходимо представить для этой цели? Что такое дачная амнистия и как ей воспользоваться?

Понятие «дачная амнистия» появилось в России с принятием Федерального закона № 93-ФЗ от 30.06.2006. «Дачной амнистией» назывался упрощенный порядок оформления прав граждан на земельные участки и объекты недвижимости, построенные на них. Суть «дачной амнистии» до настоящего времени сводилась к упрощенной процедуре оформления строения, не предполагавшей его постановки на кадастровый учет собственником земельного участка, а ограничивающейся подачей в орган регистрации прав декларации, заполненной собственником садового земельного участка. На сегодняшний день, в связи с внесенными в данный закон изменениями, «дачная амнистия» касается только регистрации права собственности на земельные участки и объекты индивидуального жилищного строительства.

Процедура регистрации прав на садовые строения изменилась в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), главным нововведением которого следует назвать объединение двух учетных баз (кадастрового учёта объектов недвижимости и регистрации прав на них) в одну систему учёта и регистрации. С этого момента регистрация садовых строений, как и любая другая операция с недвижимостью, значительно упростилась, так как граждане одновременно подают заявление как на постановку объекта на кадастровый учет, так и на регистрацию права на этот объект. Важно отметить, что в этом случае подается заявление на одновременное осуществление единой процедуры по кадастровому учету и регистрации прав.

Кроме того, изменился перечень документов, на основании которых осуществляются учетно-регистрационные процедуры на строения, для строительства которых в соответствии с действующим законодательством не требуется разрешение на строительство. Так, оформить право на строения – садовый (дачный) дом и иные строения вспомогательного использования (баня, теплица, парник, сарай, летняя кухня и т.д.), возведенные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, – возможно на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана на такой объект недвижимого имущества, подготовленного кадастровым инженером.

Таким образом, порядок регистрации садовых строений предполагает обращение к кадастровому инженеру. Фактически кадастровый инженер является связующим звеном между правообладателями недвижимого имущества и Росреестром. Он – ключевая фигура в подготовке документов для постановки на учет объектов капитального строительства, в том числе садовых строений. От его квалификации зависит точность определения площади, правильность указания границ и координат, достоверность сведений, необходимых для осуществления кадастрового учета, а главное – выполнение кадастровых работ. Поэтому так важно внимательно и ответственно подойти к выбору данного специалиста, к проверке его квалификации, компетентности и добросовестности. Как это сделать?

Прежде всего, при выборе кадастрового инженера следует проверить сведения о нем, как специалисте. Удобней всего это можно осуществить через Интернет: необходимая информация содержится в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном портале Росреестра.

Управлением Росреестра по Омской области ежеквартально формируется рейтинг «Рейтинг кадастровых инженеров», составленный по результатам анализа их деятельности. Чтобы воспользоваться сведениями, размещенными на официальном портале Росреестра, необходимо зайти на сайт Росреестра, выбрать в верхней строке соответствующий регион (например, «Омская область») и в поисковую строку внести запрос: «Рейтинг кадастровых инженеров».

При этом обязательно следует учитывать тот факт, что перечень кадастровых инженеров в рейтинге построен «в обратном порядке»: на первых строчках находятся специалисты, допустившие самое большое количество ошибок в работе, по чьим документам вынесено самое большое количество решений о приостановлении регистрации прав и кадастрового учета. Соответственно, самые добросовестные кадастровые инженеры находятся в конце списка. Также заметим, что подготовка технического плана – процедура платная.

Еще одним нововведением Закона о регистрации является то, что если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположено созданное строение, то кадастровый учет и регистрация права на такое строение и земельный участок осуществляются одновременно.

Регистрация садовых строений не предполагает получение свидетельства о государственной регистрации. После представления всех документов заявителями и проведения учетно-регистрационных процедур владельцы садовых строений получают выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Сроки осуществления кадастрового учета и регистрации права с 01.07.2017 зависят от места представления таких документов. Если документы поданы в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, то:

– срок осуществления единой учетно-регистрационной процедуры составит 10 рабочих дней;

– срок регистрации права собственности - 7 рабочих дней;

В случае обращения с соответствующим заявлением в офис приема документов многофункционального центра (МФЦ), срок по каждой процедуре увеличивается – на 2 рабочих дня.

**Анна Бондаренко,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости,
государственный регистратор.**