ПАМЯТКА
для оформления прав на дом и постройки

Права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Только после этого имуществом можно распоряжаться и совершать с ним сделки. Кроме того, если не оформить как положено дом и хозяйственные постройки, есть риск получить штраф так как эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них (ч.15 ст. 52 Градостроительного кодекса).

К основным признакам недвижимого имущества, права на которое подлежат регистрации, относятся:

- ✓ прочная связь объекта с землёй, когда перемещение такого объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению;
- ✓ наличие фундамента, несущих и ограждающих конструкций;
- ✓ материал, из которого изготовлен объект (например, кирпич, блоки, отдельные технологии деревянного строительства).

Если ваша постройка подходит под эти критерии, права на неё необходимо зарегистрировать.

Жилые/садовые дома и хозяйственные постройки, возведенные на земельном участке предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта **оформляются в упрощенном порядке без получения разрешения на строительство. Однако эксплуатировать такие объекты можно только после оформления прав на них в Росреестре.**

Объект, который не подпадает под признаки недвижимого имущества (разборная теплица, беседка и навес, уличная душевая кабина и туалет, а также другое сооружение подобного назначения), не подлежит постановке на кадастровый учёт и права на него не регистрируются.

Границы земельного участка, на котором находится объект недвижимости, должны быть установлены (проведено межевание).

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть публичную кадастровую карту Росреестра, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок (https://nspd.gov.ru/map). Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

Если границы земельного участка не установлены, необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру в целях проведения кадастровых работ и уточнению границ участка. После чего направить межевой план в Росреестр для внесения уточнений в ЕГРН.

Список кадастровых инженеров, которые могут подготовить данный документ, размещен на сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru) в разделе «электронные услуги и сервисы/реестр кадастровых инженеров».

Оформление документов на жилой/садовый дом или хозяйственную постройку (при наличии прав на земельный участок)

Необходимые условия:

- ❖ Дом или хоз. постройка возведен на земельном участке предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.
- ❖ Дом соответствует определенным параметрам (не более 3 надземных этажей, высотой до 20 м)
- ❖ Дом или хоз. постройка не попадает в границы зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) или особо охраняемые природные территории (ООПТ) правовой режим которых запрещает строительство.

Уточнить информацию о нахождении здания в границах ЗОУИТ или ООПТ можно в органам местного самоуправления или с помощью публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru/#top_section).

Необходимые документы и порядок действий:

1. Подготовить технический план объекта (заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером);

2. Подать заявление для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности с приложением технического плана объекта, а также правоустанавливающего документа на землю, если право на землю не зарегистрировано в Росреестре;

Заявление и документы можно подать:

- через МФЦ (независимо от места расположения объекта);
- через личный кабинет правообладателя на сайте Росреестра (авторизация через Госуслуги, УКЭП не потребуется);
- самим кадастровым инженером, если в договоре подряда предусмотреть такую обязанность.

3. Оплатить государственную пошлину. Для граждан пошлина составляет 1000 рублей.

Если дом или хоз. постройка уже стоит на кадастровом учете, однако права на него не оформлены для регистрации права собственности готовить технический план не нужно. Достаточно подать заявление о государственной регистрации права собственности и оплатить пошлину в размере 700 рублей.

Оформление документов на жилой дом «Дачная амнистия 2.0» (если правоустанавливающие документы на земельный участок отсутствуют)

Необходимые условия:

- Жилой дом возведен до 14.05.1998 г и используется гражданином для постоянного проживания.;
- Дом не признан самовольной постройкой, подлежащей сносу;
- расположен на государственной или муниципальной земле и находится в границах населенного пункта
- Право собственности на жилой дом и землю у гражданина и иных лиц отсутствует.

Порядок действий в случае если земельный участок не стоит на кадастровом учете:

1. Подготовить схему расположения земельного участка (если земельный участок не поставлен на кадастровый учет) – поможет кадастровый инженер;

2. Обратиться в ОМС с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка с приложением документов, подтверждающих пользование и проживание в жилом доме (перечень указан в п.4 ст. 3.8 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации");

3. Получить в ОМС решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

4. Подготовить межевой план земельного участка и технический план жилого дома, если жилой дом не поставлен на кадастровый учет (заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером);

5. Подать заявление в Росреестр о государственном кадастровом учете земельного участка (через ОМС, МФЦ или кадастрового инженера). Если заявление подается Вами лично или кадастровым инженером потребуется оплатить государственную пошлину в размере 2000 рублей. При подаче заявления ОМСУ пошлина не платится.

6. Имея на руках решение ОМС о предварительном согласовании предоставления участка, выписку из ЕГРН на земельный участок и технический план на жилой дом обратиться в ОМС за предоставлением земельного участка в собственность бесплатно.

7. Получить в ОМС решение о предоставлении земельного участка;

8. Подать заявления:

– о государственной регистрации права на земельный участок (с приложением решения ОМС о предоставлении участка). Размер пошлины для граждан - 700 рублей

– о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на жилой дом (с приложением технического плана на дом). Размер пошлины для граждан - 1000 рублей

*ОМСУ обязаны самостоятельно подать заявления в электронном виде.

Оформление документов на хозяйственную постройку - баня, сарай, гараж и т.п. – без подготовки технического плана (при наличии прав на земельный участок и технического паспорта, подготовленного органами БТИ до 01.01.2013)

Необходимые условия:

- Постройка отвечает признакам объекта недвижимости
- расположена на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или ведения гражданами садоводства для собственных нужд
- Постройка не признана самовольной, подлежащей сносу
- Имеется технический паспорт, оценочная и иная хранившаяся по состоянию на 1 января 2013 года в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации учетно-техническая документация об объекте
- Имеющаяся техническая документация, изготовленная до 01.01.2013, содержит сведения об основных характеристиках объекта недвижимости в том числе о площади здания/строения, определенной по внутреннему обмеру.

Необходимые документы и порядок действий:

1. Подать заявление для постановки на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на постройку с приложением технического паспорта изготовленного до 01.01.2013, а также правоустанавливающего документа на землю, если право на землю не зарегистрировано в Росреестре.

Заявление и документы можно подать:

- ✓ через МФЦ (независимо от места расположения объекта);

2. Оплатить государственную пошлину. Для граждан пошлина составляет 1000 рублей.

❖ Если хоз. постройка уже стоит на кадастровом учете (имеется кадастровый номер), однако права на него не оформлены, для регистрации права собственности достаточно подать заявление о государственной регистрации права собственности с приложением правоустанавливающего документа на землю, если право на землю не зарегистрировано в Росреестре. Оплатить пошлину в размере 700 рублей.

При возникновении вопросов, связанных с оформлением правоустанавливающих документов, можно позвонить на единый справочный телефон Росреестра 8(800)100-34-34 (звонок из регионов России бесплатный).