*На вопросы отвечает врио заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Башкортостан Василя Нургалиева*

**Мой садовый участок оформлен в собственность, а дом на нем – еще нет. С чего начинать и какие документы понадобятся?**

Если земельный участок предназначен для ведения садоводства, то дом можно оформить в упрощенном порядке. Для этого необходимо заполнить декларацию об объекте недвижимости установленной формы, а на ее основании можно будет подготовить технический план дома. Для подготовки технического плана необходимо обратиться к кадастровому инженеру. На основании вашего заявления, документа на земельный участок (он прилагается только в том случае, если права на землю ранее были не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости) и технического плана на жилой дом возможно одновременно поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности. Такой упрощенный порядок действует до 1 марта 2021 года.

**Хочу оформить право собственности на жилой дом. Каковы мои действия?**

С 4 августа 2018 года строительство дома на земельном участке, предоставленном под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или личное подсобное хозяйство осуществляется без разрешения на строительство, но в уведомительном порядке. В данном случае правообладателю земельного участка потребуется направить в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (как правило, это орган местного самоуправления) уведомление о планируемом строительстве, в том числе с описанием параметров объекта недвижимости. А после завершения строительства - уведомление об окончании строительства с приложением технического плана жилого дома. В случае если построенный объект соответствует требованиям законодательства о градостроительной деятельности, то уполномоченный орган направляет застройщику уведомление о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности. При этом в силу требований действующего законодательства в этом случае орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, обязан направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на данный объект индивидуального жилищного строительства и прилагаемые к нему документы.

Обращаем внимание, что уведомление об окончании строительства или реконструкции должно включать в себя, в том числе сведения об оплате госпошлины за регистрацию права. Формы уведомлений утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 сентября 2018 г. № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

**Каким способом уведомления могут быть направлены в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство?**

Данные уведомления застройщик может подать на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанный орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг.

**Мы построили дом до 4 августа 2018 года, но до сих пор не успели оформить право собственности на него. Как нам быть?**

В случае если у вас имеется разрешение на строительство объекта ИЖС, полученное до вступления в силу уведомительного порядка (т.е. до 4 августа 2018 года), вам не требуется направлять уведомление о планируемом строительстве, не требуется и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (если его у вас нет). Вместе с тем, вы обязаны направить в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, уведомление об окончании строительства (или реконструкции) объекта ИЖС с приложением в числе прочих документов технического плана на него.

В случае если жилой дом вами построен без получения в установленном порядке разрешения на строительство, то такой объект является самовольной постройкой и узаконить его возможно только в судебном порядке.

**Обязан ли владелец садового участка регистрировать находящиеся на нем строения? Ожидается ли введение санкций для тех, кто этого не сделает?**

Права собственности на объекты недвижимости подлежат государственной регистрации и возникают с момента государственной регистрации прав, если иное не установлено законом. В связи с этим Управление Росреестра по Республике Башкортостан рекомендует оформить в установленном порядке права на построенные объекты недвижимости. Действующим законодательством штрафных санкций за незарегистрированное строение, возведенное на земельном участке, оформленном в собственность, пока не предусмотрено.

**Какой смысл в регистрации садового дома? Разве недостаточно того, что оформлен участок?**

Только строения, прошедшие кадастровый учет и государственную регистрацию, можно продать, подарить, обменять, сдать в аренду или передать по наследству. В случае если объект недвижимости не учтен в ЕГРН и право собственности на него не оформлено, то совершить сделку, например, по купле-продаже, можно будет только в отношении оформленного в собственность земельного участка, на котором данный объект недвижимости построен.

**Если вдруг черед сад начнут строить дорогу и изымут участок, заплатят ли за неоформленные строения?**

Вопросы определения выкупной цены при изъятии земельных участков и объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд не входят в компетенцию Росреестра. Но вместе с тем полагаем возможным отметить, что в случае, если одновременно с изъятием земельных участков осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества. При этом в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению. В связи с этим, если строения на изымаемом земельном участке в установленном порядке не оформлены, то доказать, что данные объекты не являются самовольными постройками, будет сложно.

**Какие из строений нужно регистрировать – баню, теплицу, сарай и прочие?**

Государственной регистрации подлежат объекты недвижимости/ хозяйственные постройки, прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без ущерба для их назначения невозможно. Временные постройки не подлежат государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

**Можно ли зарегистрировать садовый дом дистанционно, не обращаясь в МФЦ?**

До 1 марта 2021 года садовый дом или жилой дом, расположенные на садовых земельных участках, можно оформить в так называемом «упрощенном порядке», в том числе - в электронном виде. Чтобы совершить электронную учетно-регистрационную процедуру необходимо иметь электронно-цифровую подпись. При ее наличии на портале Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы» необходимо заполнить заявление (подписав его электронной подписью), прикрепить технический план, подготовленный кадастровым инженером и заверенный его электронной подписью (в случае если садовый дом не учтён в ЕГРН). Потребуется и правоустанавливающий документ на землю - договор купли-продажи или решение суда. Эти подтверждающие документы тоже должны быть подписаны электронной подписью лиц, которые подписали бы его в бумажном виде. Если право собственности на земельный участок под садовым домом ранее уже было зарегистрировано, то правоустанавливающие документы на него прилагать к заявлению не нужно.

При этом размер государственной пошлины за государственную регистрацию садового дома или жилого дома на садовом земельном участке составляет 350 рублей. Если заявление на государственную регистрацию права на них подано в электронном виде 245 рублей.

**Сколько дней по закону и в реальности оформляется недвижимость? Можно ли ускорить этот процесс?**

Обозначим основные сроки. Независимо от формы представления документов *государственная регистрация прав* по закону осуществляется в течение 7 рабочих дней, *государственный кадастровый учет* - 5 рабочих дней, *одновременные государственный кадастровый учет и регистрация* – 10 рабочих дней. В случае подачи заявления и необходимых документов через МФЦ эти сроки увеличиваются еще на 2 дня.

При этом хотим отметить, что если заявления на учетно-регистрационные действия подаются в электронном виде, то они рассматриваются в более сокращенные сроки.

**Уменьшится ли сумма пошлины, если платить ее через портал госуслуг?**

При предоставлении услуги по регистрации прав в электронном виде через портал Росреестра для физических лиц размер госпошлины сокращается на 30%.

При этом, от уплаты государственной пошлины освобождаются ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой Отечественной войны и граждане, признанные малоимущими.