

Итоги горячей линии Кадастровой палаты

15 февраля в Кадастровой палате по Ленинградской области состоялась «горячая линия» по вопросам постановки на кадастровый учет объектов ИЖС и садовых домов. На вопросы граждан ответила начальник отдела обработки документов и обеспечения учётных действий №2 Юлия Николаевна Михеева.

1. Жилой дом построен в 2017 году на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» на основании разрешения на строительство. Необходимо ли при постановке на учет и регистрации права на указанный дом в орган регистрации прав предоставлять уведомление о соответствии построенного объекта?

Ответ: 04.08.2018 в силу вступил Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 340), которым установлена **необходимость** предоставления в орган регистрации прав технического плана и уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (далее – Уведомление) (при наличии такого Уведомления).

При наличии Разрешения на строительство объекта ИЖС застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта ИЖС.

2. Какие документы необходимо направить в орган регистрации прав (далее – ОРП) для осуществления государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) и государственной регистрации прав (далее – ГРП) на садовый дом на садовом земельном участке и жилой дом на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»?

Ответ: для осуществления ГКУ и ГРП садового дома в садоводстве и жилого дома в ИЖС в ОРП необходимо направить:

- заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом;
- уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости;

- технический план (требования к форме и содержанию технического плана объекта недвижимости определены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»);

- заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом) в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

3. Необходимо ли получать в настоящее время Уведомление на жилые дома в садоводствах?

Ответ: до 01.03.2019 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов (ч. 7 ст. 16 ФЗ №340)

4. Необходимо ли на баню в садоводстве получать Уведомление?

Ответ: строительство гаражей, подсобных сооружений, хозяйственных построек, производственных, бытовых и иных зданий, обладающих признаками объекта недвижимости и являющиеся объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту - объекту ИЖС или садовому дому осуществляется без получения разрешения на строительство и без направления Уведомления (п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ)

5. Каков порядок изменения назначения дома в садоводстве с нежилого на жилое?

Ответ: садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (необходимо убедиться, что в ЕГРН отсутствуют технические или реестровые ошибки в сведениях о назначении);

6. Допустимо ли на огородном земельном участке осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на хозяйственный блок?

Ответ: Огородный земельный участок - это земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

В этой связи на огородном участке не допускается возведение объектов капитального строительства и, соответственно, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них.

7. Порядок определения площади мансарды в жилом доме?

Ответ: Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака с учетом высоты наклонного потолка (стены). Такой порядок определения площади мансарды в жилом доме утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90.