Вопрос-ответ: как оформить жилой или садовый дом после 1 марта 2019 года?

До 01.03.2019 года существовал упрощенный порядок оформления таких строений – на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и технического плана, подготовленного кадастровым инженером по результатам измерений.

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд …».

Закон определил, что можно делать на садовом, а что на огородном участке.

Садовый участок - это участок, на котором можно возводить садовые и жилые дома, хозяйственные постройки и гаражи. Кроме того, там можно сажать сельскохозяйственные культуры для собственных нужд.

Огородный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур. Закон запрещает строительство на таких участках объектов недвижимости. Строить можно только хозяйственные постройки для хранения инвентаря.

Понятия дачного земельного участка теперь не содержится в действующем законодательстве.

Зарегистрированное до 1 января 1999 года право собственности граждан на хозяйственные строения и сооружения на огородном земельном участке, которые не являются самовольными постройками, сохраняются.

На садовых участках можно строить жилые дома. Это значит, что в таких домах граждане смогут прописываться.

Прежде чем зарегистрировать строение на земельном участке, садоводам следует определить, какие критерии для отнесения к садовому или жилому дому имеются в его постройке.

«Садовый дом» - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанное с их временным пребыванием в таком здании.

Жилой дом - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров.

Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» равнозначны.

Если застройщик является собственником земельного участка или владеет землей на ином праве, для оформления документов на жилой или садовый дом необходимо следующее:

обратиться в местную администрацию и подать уведомление о начале ст строительства объекта недвижимости на садовом земельном участке (начало строительства возможно только после получения уведомления о соответствии параметров планируемого к строительству объекта градостроительному регламенту);

за месяц до завершения строительства объекта обратиться в администрацию с заявлением о завершении строительства дома;

следует обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением технического плана, который прилагается к уведомлению о завершении строительства;

предоставить информацию об уплате государственной пошлины в размере 245 рублей;

заявление на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права подает местный орган власти, который выдает уведомление о соответствии построенного объекта ранее заявленным параметрам строительства.

Межмуниципальный Куйбышевский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области