



ПРЕСС-РЕЛИЗ

13

октября 2020

Оформить

недвижимость просто: самарский Росреестр рассказал о том, в каких случаях действует упрощенный порядок

Право собственности на недвижимость сегодня можно получить быстро и даже дистанционно: Росреестр регистрирует право в пределах семи рабочих дней, а документы сдаются в том числе через Интернет. Кроме того, принимая во внимание просьбы граждан, упрощается порядок оформления отдельных земельных участков и строений. Подробно об этом рассказали эксперты Управления Росреестра по Самарской области на круглом столе при информационной поддержке газеты «Аргументы и факты Самара».

Участие в мероприятии

приняли представители молодежного совета Управления Росреестра во главе с его председателем **Валерией Корниловой**, консультант аппарата Уполномоченного по правам человека в Самарской области **Екатерина Белозерова**, руководитель подразделения по Самарской области

АСРО

«Кадастровые инженеры» **Максим Куприн**, представители средств массовой информации Самарской области.

Уже 14 лет в России

действует «дачная амнистия», с 2019 года установлен порядок перевода жилых

домов в садовые и наоборот. Сегодня существует механизм, позволяющий на

законных основаниях перевести индивидуальный жилой дом в садовый, а к началу

2021 года ожидается принятие законопроекта Росреестра о «гаражной

амнистии».

Гаражная амнистия: кто сможет воспользоваться?

Сегодня далеко не на все

гаражи можно зарегистрировать право собственности, а значит невозможно их

подарить, продать, оставить в наследство, да и просто пользоваться на законных

основаниях. Единственный вариант для владельцев таких строений – это судебное

решение вопроса. Но скоро это изменится, и идти в суд не придется.

Законопроект Росреестра о

«гаражной амнистии» недавно обсуждался на встрече президента России **Владимира Путина** с руководителем

Росреестра **Олегом Скуфинским**.

Принятие закона ожидается до конца 2020 года. Он поможет в упрощенном порядке

оформить права на гаражи и землю под ними, исключая возможные дополнительные

расходы.

«Гаражная амнистия» будет действовать как для индивидуальных капитальных гаражей, так и для гаражей ленточного типа, для многоэтажных комплексов, а также для некапитальных железных гаражей. При этом под «гаражную амнистию» попадают только гаражи, построенные до 2005 года, то есть до введения в действие Градостроительного кодекса.

– Речь идет о гаражах, земля под которые предоставлялась администрацией гаражно-строительным кооперативам, предприятиям или гражданам. Самовольные постройки узаконить по-прежнему нельзя, поскольку они могут угрожать жизни и здоровью граждан, населению в целом, а также окружающей среде, – подчеркнула на «круглом столе» заместитель руководителя Управления Росреестра по Самарской области **Татьяна Титова**.

Как только «гаражная амнистия» начнет работать, надо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о выделении земельного участка и представить документы, подтверждающие право занимать конкретный земельный участок: это может быть согласование районной администрации или решение совета народных депутатов, чеки, подтверждающие оплату коммунальных платежей (связанных с подключением электроэнергии и обслуживанием территории), согласование строительства или проекта гаражно-строительного кооператива, квитанции об оплате

содержания и
ремонта гаража в кооперативе. Регионам разрешат добавить к
списку иные
документы с учетом специфики предоставления земельных участков
на конкретной
территории.

– Когда орган местного самоуправления примет решение о
выделении
земельного участка в собственность, владелец гаража может
обратиться в
Управление Росреестра за постановкой недвижимости на
кадастровый учет и
регистрацией права собственности. Для этого понадобится
технический план,
документы на землю и декларация, в которой указаны
характеристики гаража, –
сообщила Татьяна Титова.

Она также отметила, что
земля под некапитальными (переносными) гаражами может
использоваться без
предоставления земельного участка, на основании разрешения,
выданного
администрацией владельцу гаража в соответствии с утверждённой
схемой размещения
таких объектов.

***Дачная амнистия: успейте
до марта 2021 года!***

О «гаражной амнистии»
заговорили недавно, а вот «дачная амнистия» действует уже 14
лет, она
по-прежнему востребована, и ее продлили до 1 марта 2021 года.
В Самарской
области по «дачной амнистии» Росреестр зарегистрировал более
300 тысяч объектов

недвижимого имущества. Заявления о регистрации в упрощенном порядке продолжают поступать в ведомство.

– Немало обращений пришло в период самоизоляции, когда граждане решили навести порядок не только в жилище, но и в документах. Хорошо, что сейчас есть возможность подать документы в электронном виде и наши заявители, сидя дома, обращались к нам за постановкой на кадастровый учет и регистрацией права удаленно. Во втором квартале (который пришелся на период пандемии) к нам поступило на 13 тысяч электронных заявлений больше, чем в первом квартале 2020 года. Среди них были и заявления о регистрации права по «дачной амнистии»,

– рассказала начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Самарской области **Ольга Герасимова**.

Эксперт напомнила, что для разных домов применяются определенные законом принципы упрощенного порядка регистрации права. Так, чтобы оформить дома, возведенные на участках для садоводства, застройщику достаточно с помощью кадастрового инженера составить технический план и предоставить его в Росреестр вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности, а также документом, подтверждающим право собственности на землю. Обратиться можно как через МФЦ так и через официальный сайт ведомства

<https://rosreestr.gov.ru>. Такой порядок будет действовать до первого марта 2021 года.

А вот для домов, расположенных на участках под индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство в границах населенных пунктов, порядок иной: нужно подать в орган местного самоуправления уведомление о начале, а потом – об окончании строительства.

– Получив уведомление о начале строительства, орган местного самоуправления определяет, насколько пожелания в строительстве соответствуют правилам землепользования и застройки, которые действуют на конкретной территории. Уведомительный порядок помогает застройщику, ведь уже на начальном этапе строительства он узнает, допустимо ли строить на этом земельном участке, и укладывается ли он в параметры застройки, – отметила Ольга Герасимова.

К уведомлению об окончании строительства, направленному в орган местного самоуправления, необходимо приложить технический план (который составляет кадастровый инженер) и сведения об оплате государственной пошлины. Органы местного самоуправления обязаны самостоятельно составить заявление о постановке на кадастровый учет и регистрации права и направить комплект документов в Росреестр, а после регистрации права – выдать выписку из Единого государственного реестра

недвижимости заявителю. Таким образом, гражданин обращается только в одну организацию и получает государственную услугу «под ключ».

При этом уведомительный порядок применяется и когда речь идет об уже построенных, но не зарегистрированных домах. Если такие дома построены на земельных участках для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, тогда до первого марта 2021 года гражданин имеет право подать уведомление о начале строительства. При условии, что постройка соответствует всем градостроительным регламентам, владелец сможет легализовать дом, подав уведомление об окончании строительства.

Появилась возможность

поменять назначение дома: с жилого в садовый и наоборот

Оформляя дома в собственность, некоторые граждане легко обозначали назначение «жилой» или «садовый», не задумываясь о правовых последствиях. Другие даже не смотрели, какое назначение их дому указал кадастровый инженер. А есть и те, кто осознанно указывал жилое назначение, но в дальнейшем ситуация изменилась и дом стал использоваться как садовый. В результате этого у многих возникли проблемы: приходится оплачивать коммунальные услуги и налоги за жилой дом, тогда как он используется только сезонно или наоборот: дачный дом по факту стал жилым, и у семьи есть много причин, чтобы он стал

такowym в законном порядке.

– С 1 января 2019 года у граждан появилась возможность перевести жилой дом в категорию «садовый» и наоборот. Для этого собственник должен обратиться в орган местного самоуправления (на территории Самары этим занимаются районные администрации) и представить простой комплект документов: заявление – ходатайство о переводе жилого дома в садовый (или наоборот из садового в жилой) и подтвердить право собственности на этот дом. Если садовый дом переводится в жилой, потребуется еще один документ – заключение по обследованию технического состояния объекта, которое подтверждает, что садовый дом отвечает требованиям надежности и безопасности жилого дома. Это заключение выдается лицом, которое является членом саморегулируемой организации по инженерным изысканиям, – пояснила Ольга Герасимова.

В течении 45 дней администрация принимает решение и самостоятельно направляет заявление о переводе жилого дома в садовый или наоборот в Управление Росреестра, которое без привлечения заявителей и дополнительных расходов с их стороны вносит информацию в Единый государственный реестр недвижимости, меняя назначение дома.

Прежде чем обратиться в администрацию, стоит посмотреть, на каком земельном участке возведен дом. Дело в том, что на земельных участках, которые предназначены для

индивидуального
жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в
границах населенных
пунктов, можно возводить только индивидуальные жилые дома, а
на участках,
предназначенных для садоводства – как жилые, так и садовые
дома.

***Как жилой дом перевести в
нежилое здание, не являющееся садовым домом***

Если назначение «жилые» и
«садовые» дома на участках под садоводство можно поменять
запросто, то
перевести их в нежилое здание иного функционального назначения
так легко не
получится. Это связано с обеспечением безопасности этих
нежилых зданий,
прокомментировал ситуацию на «круглом столе» начальник отдела
правового
обеспечения Управления Росреестра по Самарской области **Андрей
Панфилов**.

– Поскольку вопрос касается жизни и здоровья большого
количества людей,
перевод из жилого дома в нежилое здание осуществляется по
общим правилам,
установленным Градостроительным кодексом. Дело в том, что при
строительстве
кафе, магазинов, ресторанов, детсадов, автосервисов и других
нежилых зданий
предъявляются повышенные требования безопасности. Поэтому
чтобы изменить
назначение жилого дома в нежилое здание (не садовый дом)
земельный участок
приводится в соответствие с функциональным назначением здания,
получается
разрешение на его реконструкцию в соответствии с проектной

документацией, по которой проектировщики рассчитывают все необходимые параметры объекта, его надежность, безопасность и позволяющие ввести здание в эксплуатацию. Кроме того, если градостроительный регламент не предусматривает возможность возведения объектов нежилого назначения на данном земельном участке, то изменить назначение жилого дома в нежилое здание будет невозможно, — разъяснил Андрей Панфилов.



Контакты для СМИ:

Ольга

Никитина, помощник руководителя Управления Росреестра

8 927 690

73 51, pr.samara@mail.ru



8YzMuaeb4XTLnuyDmJustb8lA5AFc5gonNwXi fX9GWC9lpxYCd/7sde9udx1S7
fvVfrBvAZVlpXYrQpXlLdntmemHbVEyA606tXU7/KMW0EGRaYqfdeKfEjHJHtC
tfyIo znDiGv2R8FFSEPL70r3AT0GaXw0g136jE6R1G/Mg00AooQl41VqSkP6gU
V/LJAZB16JsRXQUpHU/iy8Li/JtVaG4UeCKG36Wtpd76jo70GRU9yhtIWJ72i2
2L9z35ssiNra+T9nnjCQt1m1RUMl9ZDuJ60mW4yhLCfcvWnc/Jn3PbEzWCfdZO
kx9buH60sNgYJkr2NHXcQ3zb78vPQo00oqnpNopWSlP4ZuboNX8vvQYGHZALMi
q5gK5ARxygMxzGnIBfW9P/RITdSwxP0hZRqoWziCliCTNAA3c+Yge3Zf2IsDiq
OTDEX3d4uX1NVnmnV4EvizUj2mmAmq8bbz9HAPvbQH7jZgZaBaJXA0vvylf+ik
GDCxw561P+c1IPpVfRcJ6SYv6eRYS29/p2cytBUFTI7AlEmZ7Hd9Y2BYPh8PsE
0ijEZkZG/Uqg96FLGRS7CgYX0D0nzRTjM9YGcaXzQTjAwAuypJVW+c0tkZDYXy
hrmtWdh22PmVJ12nGfLk0knSG04LZpIya+6M0Yt0A0wNfwkW9E91BphlpXZQJ
XepfXTxiHb0o3c+PQL/jAF9JEjSKUVAEi/WzIfsFJN+PQMGDQv6TaTUtJIgrWc
Uma8WjUi g4+B6/Z6yoohwqKRpFfXE8eNbW1sh3ecqVJTLx4syVyycNG3xpyR1C
ykznMKbe/epqiiqx01jqLKF1QNBPSJCmJvcpqsoKlKRTEIJ89H+v1Yj9PB6vZ
jrelWtIngF55TbQk4W0GeUfV2PNqkHZxpN283w/T2v6xCbjWY0/v5D/zlP3XAH

IDE6VHkNIRvll1yRZ09Ij9HHs14voGwAdpruiGwokTD0TS365dsb6zzom0WUDXw
fFmXFz7BHwAhmAuy1rpA3lq08hs5r+SKGgkzEm4H0jVZoMwNdAziqLYUGbfFbz
5lR4zX4cwzotQBXhHl0Widv4Na902DMVgsIg1S5dZQ+aPYJX1fmB7jUDMjmXdo
Irz+TDe3dfvcjf9TuihDlG29hW5DEtiMpuJIj/zs9nW3RSvCPn42NYM1GxCZ3b
oTAZ1vKNXgbCCwrwvo6UhBP7G1IDhLTKIGKMcLbyqhhy8iBhI5IpWK0FgpyoHN
lYQrP0WLwG9h+8t5HsUg6zKRo87IrEFU3oMv8fHYEdkbx1Iok4+FQJDJIIdmiLR
Dv8cwYMrSxMGBGyZpAoVkv0mZfX9aBP9PbxawCaXgyaFaFKj6NhfdfiTPjB3qW
KJpSF05DxZQDAHIcv5fmMIheM5sDWSdjM9oDrV8pc/raqrHHw0jYcS4XD7H79Y
5bTBBm2hUPheL3bolfoY7zDzJQEkZ8qkjxhs8g4vdAK+RTonZHLZU7ig/0ChIK
WlVnYiPFcU8Qogpy0I8ibSNInQJ+jpq3z0HbIfGBqVLfJM4CtkolRDghfadIWW
zNzdRpDZ3hwxYaz9GmxlMvqog3+yX0ye6C5DMRN05I2+KXnZucErKa4fGLhl5+
TXWMNNvc7z/NkLTDtAu9nwMCKR0IFLSBe4KxIgcbu0uCxkQVd9r00ETHvxGSuq
uMLljHCYMXAW0fLbPhQGxZoZ390/2Pf6IB/0A66dAv+BSRV5zRUdiUQt+TIHg
L9uiTzVVIhX0ZSNS9oqKzvDemseZLkVwWtNM3x68jvY4dAj7NaARcy28m00Besr
UqPklIuc0ptF8zg659akrfyql7FQHcHGKbQLaItM6rLM8XMjoJAVUV5CW3lzaR
ALtqKeZegmzIl8bqg+GcmqAbtftTsDjjZtsEX/GXbURUulaQBmKt8wvnt+/R+f/
g/i0dJkyF4NKddFb2Wd/pNn73rqZ090wN+/NteuzbXnwLzD280bv/yLE/ApBhz
SR6we2tb0M7Ukkcws1Upg+3Pfi4Fp+40NyvhuArLp41SEE7YwtiPG9ItAI1y4P
typfnYYdsRIFKgEa5sg2XexnzCgZ0XVFXFT65KsakJx6uRMYPs7X/sEcTUxxGL
uxA4Llf/90J0Ma2/uAd1GDepjP3Ch8fN63eMeEYqPDZpb0Y+ZCnIGV0E0FdPB+
ijIxwaMI0090Am3SAxzYuFoKBWzrrwt5xj44+d1y/thR4zY8bP48m2nkT/HwJ8
+rxs+4N1w3frlQQb0VFUULNCWcUAscUSop0LDtNPt32e40kjVPvZQh/0BGoQ7
7D+RH809K1s5WgjppzGaVU1sP2tJ96L06RlSUUpD0LUkTVe10Yl4ShPreVPfYip
gsgcaZMr6MgNGbhd4JNs6zCVFQJJGbJjmZWLSuANE0khryUfhTuCz05HU8+83h
6Eyi6UcGpEF4CclqZBAKSZ9iFadwnoQ0y6UC93dD0gnwFlZ4zS0THHkfDAnr/k
NINM3gb1nZJHXnwoLA7ARoMsDBh/mvnnv49/aA8824+Imh4NNE+zQyrgesS727
9ltA9t328D2Jixgh0ZYeUkThB6uQHGW53YlV0Ki2NBuFTrSGusx0R5nwP7b1Zp
UNJJWGMk40i+guy4EBoxXrBWpUF1bQwriZwWlwmnFkkd1XNl+NQrBxpVhfeXsG
KQC1dE59u2J/ytg3+qt1LNwyjfdYbzCLn0FJulY0t2ABvQzWJCGbKS3r2mHixe
CfAd8vvH2y8csczmRt463w/taQfcq4jaMh3v3gn9jXal/oLC/7mN6x0ZhoLAf1
pW/BBxzfciH31l5UdZWJJLGusQpiJ8mY8c/UDgG+hsU1tM0gX7XpzzFSz18HIy
4Mvu6m0jyU7qrJcAh197sVe9wXT13aGUjvLDMNeLbx9vga1uAfxUVpiobp8mbY
Ebkas6U9YZhPG+GFMIH/IrI1fKCpGqcKBo54LtA51y5osibiJ9iz+TSBx22el3
QWZqqP0Q0wjvorNkoG6YDyCGAG+E+I9JDMhKKkCQIuimy7ZdLlrrXM6BvFRWmx
SrSZFkrTZsG/rQ8XgT81nf9qB8hL609ljtAnuN5EjhVhfvD4XAiHA6HT6CJtbU
1/gSqC57vEfrJXpBey4DeVVQ4JUuaqoe9RJKhWjRPe0akp/Qxj8SKB7xr470Ls
7YRx59aY0pYuQ0c8MJ105vS3Vx12sHoukWetG6SXmpdK09kCM7T870oUF03b0x

z0poc2L7re29xeF9QkSp8gT9+UI9Uwdt5av7kQT3kBLI0t1948EkGsxCNWNY/r
UacdJuFWdCxigoZrkaSaqeY9JBjU98H6WIqwWbY4U5QA00rqJBdnjG1sz0V6hT
PVfRzU8o33e34sCSle4Hf+WnNsB9yARrxJaM0jQ09ff+LAQGDtt4F+IdWPFnkV
Y5eVG+iXWEHG9dxuA2DwiBsDBm0VgZT6VsYHGwMHqpXEhcGDzeGpyZKhgTIj lD
bKTWlWi5YA0yuBcA+SwtGcyXocQ7iixgDzK5FwDxLRFBwjQF6ISmCgwaKDEKKb
fw0uzyfi4TYwPb9D32saWhX+yXC8uipi+58D2NTUeQCiZ0Nz8wqPihMb+EjTG8
kFJ5gU8n4RCO8EQtPBBPhiajrch4AnlB+PnvES0LakYgRG5VU0BR2Z0I4x8B7G
XCTwYf0QJFTtwV0WUfatKApnIaWNpGilmRZC2x//EcfcHjq+6mcAoFXPayvmWb
rxwJ3Pez0cDpMXr4ijsyylkT0MfCJPSBk8LJclRA/IwqViiCtz6NNJC4IUtCML
MNJvFw7kB8yjcND0yRZDj9LgYEPGuGo2G/L/Dq336SKdzJgH5PmGgYe le0RBq
WxBuWJMPQm0xTNpNhPx94TVM2k1eGzWgTNiMRLM3XGmxeGW4uQppqR0GbZ3uZsN
mamcQMuMZtJz0Z9zdm8yb□