

Кадастровая палата ответила на самые популярные вопросы дачников

«Дачный ликбез» по итогам всероссийской горячей линии

Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра ответили на три самых популярных среди дачников и владельцев загородной недвижимости вопроса. Можно ли прописаться на даче, как оформить свой жилой или садовый дом и как оспорить кадастровую стоимость. Дачникам Прикамья также разъяснили, что можно сделать, если администрация не согласует давно построенный дом.

За неделю горячих линий эксперты дали ответы для 5 000 россиян. 31% от всех вопросов дачников составили вопросы постановки на учёт и оформления в собственность домов и земельных участков после завершения «дачной амнистии». Так какие правила действуют сейчас?

Как отмечает **Марина Семёнова, заместитель руководителя Федеральной кадастровой палаты Росреестра**, для постановки земельного участка на кадастровый учёт надо в офисе МФЦ или через портал Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) подать соответствующее заявление и приложить к нему заранее подготовленный кадастровым инженером межевой план. Регистрация прав будет осуществлена одновременно.

*«Что касается регистрации прав на садовые и жилые дома, в настоящий момент в связи с завершением «дачной амнистии» упрощённый порядок не действует. Строительство нового жилого или садового дома ведётся исключительно в уведомительном порядке. Это значит, что собственнику необходимо представить в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве. По завершении строительства — представить уведомление о завершении с приложенным техническим планом, который заранее подготовил кадастровый инженер, и получить уведомление о соответствии построенного объекта требованиям законодательства», — говорит замглавы Кадастровой палаты **Марина Семёнова.***

Далее в течение недели орган местного самоуправления должен направить в Росреестр заявление о постановке на учёт и регистрации прав на созданный объект капитального строительства. При этом если местное самоуправление не укладывается в этот срок, или собственник не хочет ждать неделю, то владелец участка вправе

самостоятельно обратиться в МФЦ или на сайт Росреестра.

«В случае если дом был построен давно, а разрешение на его строительство не было получено, то в будущем такой дом рискует оказаться самостроем. Чтобы узаконить постройку, надо точно так же подать в местную администрацию уведомления: о начале строительства с указанием всех характеристик дома и о завершении строительства с приложенным техническим планом дома. Что касается технического плана, то владельцу он понадобится в любом случае, даже если «дачная амнистия» будет законодательно продлена», — отметила эксперт.

Правильно оформленные земельный участок, дом, гараж и прочие капитальные объекты дают собственнику возможность полноправно распоряжаться своей недвижимостью: подарить, продать, передать по наследству, застраховать.

Около 19% «дачных» вопросов касались вступившего в силу закона о садоводстве и огородничестве. Один из них: можно ли прописаться в садовом доме и как перевести его в «жилой»?

С 1 января 2019 года вступил в силу Федеральный закон № 217-ФЗ, согласно которому всевозможные дачные объединения получили статусы садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, а дачные участки стали садовыми или огородными. На огородных участках запрещается вести капитальное строительство, а на садовых можно располагать как садовые, так и жилые дома. При этом садовый дом считается пригодным лишь для сезонного проживания, а жилой – для постоянного, и только в жилом доме можно прописаться.

«Если к началу 2019 года дом уже был зарегистрирован в ЕГРН с назначением «жилое», то он признаётся жилым домом. А если назначение дома было указано как «нежилое» и само строение не является хозяйственной постройкой или гаражом, то дом считается садовым», — отметила **замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семёнова.**

Дом, в котором собственник планирует прописаться, должен быть зарегистрирован в реестре недвижимости как жилой дом, иметь почтовый адрес, а также соответствовать градостроительным регламентам и требованиям к жилому помещению. Например, высота дома не должна превышать 20 м, надземных этажей может быть не более трёх, а сам дом не должен разделяться на квартиры. Для возможности всесезонного проживания дом должен быть подключен к системам электроснабжения, отопления, вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а в газифицированных районах – также газоснабжения. При этом если в населённом пункте не проведены централизованные инженерные коммуникации, а дом – максимум двухэтажный, допускается отсутствие водопровода и центральной канализации. Все комнаты в доме, включая кухню, должны иметь окна, потолки не ниже 2,5 м. В доме должна быть предусмотрена возможность поддержания температуры +18°C в любое время года.

Желая изменить назначение дома, собственник обращается в местную администрацию, именно орган местного самоуправления принимает решение о возможности перевода «садового» дома в «жилой» и наоборот. Для того чтобы признать садовый дом жилым, владельцу надо представить в орган местного самоуправления заявление, техническое заключение о пригодности дома для

постоянного проживания, документы о праве собственности (например, выписку из ЕГРН о зарегистрированных правах), а при наличии других правообладателей – ещё и их нотариально удостоверенное согласие. На рассмотрение вопроса у администрации будет не более 45 календарных дней. Положительный ответ администрации вместе с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН надо передать в МФЦ.

В ходе Всероссийской «горячей линии» собственников недвижимости также интересовала тема определения кадастровой стоимости и расчёта налога на имущество, а также процедура оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости (в совокупности около 14% от всех обращений). Так как оспорить кадастровую стоимость загородной недвижимости?

Кадастровую стоимость объектов недвижимости до недавнего времени определяли независимые оценщики, а с 2018 года – специально созданные государственные бюджетные учреждения. Утверждают же результаты оценки органы власти субъекта Российской Федерации. И если по результатам оценки кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, существует возможность её пересмотра. Оспорить результаты оценки можно в суде или в специальных комиссиях. При этом комиссия рассматривает обращения на безвозмездной основе.

Основаниями для пересмотра являются недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

«Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо определить рыночную (реальную) стоимость объекта недвижимости. Далее сделать экспертное заключение. Оценка не будет иметь силы, если её проведёт не сертифицированный оценщик, член саморегулируемой организации. Только такой специалист может дать экспертное заключение», — говорит **Марина Семёнова**.

К заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости требуется приложить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, а также документы, подтверждающие основания для пересмотра. При этом если основанием послужило установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, отчёт независимого оценщика требуется представить как в бумажном, так и в электронном виде.

Выписку из ЕГРН можно запросить в МФЦ или на сайте Росреестра. Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц.

Комиссия рассматривает заявление в течение месяца и в случае принятия положительного решения уведомляет об этом владельца недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект. Внесение новой кадастровой стоимости в ЕГРН происходит без участия заявителя.

«Новые сведения о кадастровой стоимости начинают применяться для расчёта налога с 1 января календарного года, в котором вы обратились в комиссию или в суд, но не ранее даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания», — отмечает **Марина Семёнова**.

В отличие от юридических лиц граждане могут обращаться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в суд напрямую, без предварительного рассмотрения вопроса в комиссии. Юрлицо может подать документы в судебные инстанции, только если комиссия отклонит заявление или не рассмотрит его в течение 30 дней. Арендаторы также имеют право подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта, если кадастровая стоимость является базой для начисления арендных платежей.

Помимо трёх самых популярных вопросов, которые волнуют дачников по всей стране, в Прикамье собственники земельных участков неоднократно спрашивали у экспертов о том, как быть в случае не соответствия старой постройки необходимым параметрам. Например, одного из жителей края интересовал вопрос: «можно ли что-то сделать, если дом давно построен, но не был оформлен, а сейчас местная администрация его не согласует, так как категория участка, оказывается, не предусматривает застройку».

Как уже отмечала Марина Семёнова, даже если дом был построен давно и без получения каких-либо разрешений, сегодня его придётся оформлять по общим правилам, то есть через уведомительный порядок — через администрацию, на территории которой он находится.

«И даже в том случае, если собственник постарался сделать всё согласно действующему законодательству — подготовил технический план, обратился в администрацию с уведомлением, это, к сожалению, не обеспечивает ему положительного решения администрации. Порой возникают ситуации, когда согласно утверждённым правилам землепользования и застройки на участке в принципе не допускается строить дом или дом с конкретными характеристиками, например, с такими площадью или этажностью. Тогда в согласовании могут отказать. Однако Градостроительный кодекс даёт гражданам право обратиться в администрацию с заявлением о внесении изменений в утверждённые правила землепользования и застройки или с просьбой выдать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. И этим правом может воспользоваться любой владелец участка», — разъясняет ситуацию **Лариса Трефилова, эксперт Кадастровой палаты Пермского края по ведению реестра недвижимости.**

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку

готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru