****

Пресс-релиз

# Росреестр Татарстана: шесть вопросов о новых правилах для дачников

В редакции «АиФ-Казань» прошла прямая линия по вопросам оформления жилых и садовых домов. На вопросы читателей **отвечала начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева**. Предлагаем вашему вниманию некоторые вопросы и ответы на них.

**- У нас участок в СНТ** **более 40 лет. А домик – бывший строительный вагон, не учтён как недвижимость. Как зарегистрировать? Надежда Васильевна, Казань**

*- Необходимо определиться, является ли ваш домик объектом недвижимости. Исходя из понятия «недвижимость», объект должен быть прочно связано с землей и его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Если же Ваш домик не имеет фундамента, то есть его можно переместить на другое место, то отнести такой объект к недвижимости нельзя и, соответственно, право на него государственной регистрации не подлежит.*

**- Какие изменения для садоводов произошли с 1 марта? Кузьминых, Казань**

*- 1 марта 2019 года завершился упрощенный порядок оформления жилых домов на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства. Теперь государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на указанные объекты недвижимости осуществляются после направления соответствующих уведомлений - о планируемом строительстве или реконструкции и об окончании строительства или реконструкции. Даже если речь идет о давно построенных домах.*

*Иными словами, после завершения 4 августа 2018 года «дачной амнистии» для садовых домов и жилых домов на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, 1 марта 2019 года «дачная амнистия» прекратилась и для жилых домов (ранее – жилых строений), расположенных на садовых участках. Таким образом, «дачная амнистия» в настоящее время распространяется только на гаражи и некоторые другие хозяйственные постройки.*

**- В Нижнекамске в СНТ «Чайка» я приватизировал дачу в 2009 г., а до этого по старым законам в 1993 г. Хочу продать дачу, но в оформлении прав на землю мне отказали. Как продать дом, если земля не приватизирована? Марсель Хакимуллин**

*- В силу ст.209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе по своему усмотрению распоряжаться своей недвижимостью, в том числе продавать её. Если садовый дом принадлежит на праве собственности и право на дом зарегистрировано в установленном порядке, то отсутствие зарегистрированных прав на земельный участок, на котором расположен садовый дом, не препятствует продаже дома. Для приобретения в собственность земельного участка необходимо обратиться к собственнику участка – СНТ или соответствующему органу местного самоуправления.*

*Обращаем внимание на то, что окончательное решение о возможности проведения государственной регистрации перехода права, права собственности принимается государственным регистратором после проведения правовой экспертизы всех представленных документов.*

**- В 1994 году на земельном участке, выделенном мужу муниципалитетом администрацией г. Бугульма в пожизненное наследуемое владение для садоводства, мы построили садовый нежилой дом площадью 30 кв. метров. На земельный участок у меня (муж умер) есть свидетельство о госрегистрации права и номер в госреестре.** К**акие последствия будут, если я не буду регистрировать этот садовый дом? Будут ли проблемы при продаже и оформлении наследства?** **Юсупова Альфия С., пенсионерка, Бугульма**

*- Поскольку права на недвижимость подлежат государственной регистрации, то в случае если право собственности на садовый дом не будет зарегистрировано, то его нельзя будет продать, подарить, передать по наследству и т.д.*

**- В этом году хочу построить на садовом участке дачный дом (6 на 6) рядом со старым, пришедшем в негодность, который потом снесу. Садовый участок находится в СНТ «Заря», о. п. 771 км Зеленодольского района РТ. В какой орган местного самоуправления нужно будет подавать уведомление о начале и окончании строительства садового дома? Елена Савельева**

*- Уведомления о начале и об окончании строительства следует подавать в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимости, в Вашем случае – в исполком Зеленодольского муниципального района.*

**- В последнее время вам задают много вопросов, касающихся оформления прав. Спасибо за столь доступное разъяснение по всем вопросам, они не единичные, а касаются многих. В нескольких ответах на страницах газеты «АиФ» мы поняли о необходимости получения разрешения на строительство домов на садовых участках**. **Наше общество находится в Тукаевском районе, зарегистрировано в 1995 году, а дома мы начали строить ещё раньше. У большинства они подходят под определение «жилое строение». А как нам их регистрировать? Наши дома стоят по 20 лет и более. Садоводы СНТ «Дубравушка».**

*- Разрешение на строительство домов на садовых участках никогда не требовалось. Вероятно, речь идет о так называемом уведомительном порядке оформления документов на садовые дома (нежилого назначения), который был введен с 4 августа 2018 года. В случае если, как Вы указываете, дома подходят под определение «жилое строение», следует отметить, что с 1 января 2019 года все объекты с назначением «жилое», «жилое строение» признаны жилыми домами в силу Закона №217-ФЗ. Если дома в Вашем СНТ являются жилыми, то Законом №340-ФЗ (которым был введен уведомительный порядок) предусмотрено, что до 1 марта 2019 года можно было воспользоваться упрощенным порядком оформления прав без направления уведомлений. После указанной даты начал действовать уведомительный порядок и в отношении указанных жилых домов, согласно которому согласовывать строительство, даже если оно завершено много лет назад, необходимо в исполкоме по месту нахождения недвижимости.*

Контакты для СМИ

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10