**Вниманию садоводов и дачников: оформляем права на недвижимость**

На дворе разгар дачного сезона. Большинство садоводов-огородников, свершив на своих участках трудовые подвиги, находятся в радостном ожидании урожая. И многие из тех, кто имеют на своих участках различного рода постройки, наконец-то нашли время задуматься о необходимости их узаконения. А может быть у кого-то еще не оформлен сам земельный участок? Для всех, кто по той или иной причине еще не зарегистрировал право на свое садово-дачное хозяйство, начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева разъяснит о порядке оформления прав.

- Начать нужно с земельного участка. Рассмотрим несколько вариантов.

Первый: у гражданина оформлено право на земельный участок в соответствии с Законом о регистрации (имеется свидетельство о гос.регистрации или выписка из Единого гос.реестра недвижимости (ЕГРН). В этом случае с землей всё в порядке и можно перейти к оформлению прав на постройки.

Другой вариант: имеется гос.акт на землю, свидетельство о праве на землю, выданные до 01.01.2000г. Эти документы означают, что право на земельный участок у гражданина имеется, только оно не внесено в ЕГРН. При оформлении прав на постройки необходимо будет одновременно обратиться и за регистрацией права на земельный участок.

Третий вариант: имеется акт полномочного органа (постановление, решение и т.д.) о выделении земельного участка гражданину до 30.10.2001г. (до введения в действие Земельного кодекса РФ). Здесь следует воспользоваться так называемой «дачной амнистией». На основании вышеуказанного документа право собственности гражданина может быть зарегистрировано в упрощенном порядке.

И, наконец, последний случай: у гражданина имеется только членская книжка садовода. Данный документ не свидетельствует о наличии права на земельный участок. В этом случае надо успеть до 31.12.2020 годаобратиться в исполком соответствующего муниципального образования по месту нахождения участка и получить постановление о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. На основании данного постановления право собственности на земельный участок будет зарегистрировано.

С землей разобрались, теперь перейдем к постройкам. Надо ли вообще их регистрировать? Это один из самых распространенных вопросов, который каждый должен решить для себя сам, ведь государственная регистрация права - дело сугубо добровольное. Это с одной стороны. А с другой стороны, поясняет Эндже Мухаметгалиева, государственная регистрация – это юридический акт признания и подтверждения права государством. Не стоит забывать о том, что право собственности на объект недвижимости в большинстве случаев возникает с момента государственной регистрации, и если право на объект не зарегистрировано, то невозможно каким-либо образом распорядиться им: продать, подарить, передать в залог, завещать и т.д. К сожалению, в жизни часто возникают ситуации, когда после смерти гражданина остается недвижимое имущество, которое он не успел оформить. И эта ситуация становится затем головной болью наследников.

Далее хотелось бы прояснить еще один вопрос, тревожащий наших граждан: на все ли имеющиеся на садовом или дачном участке постройки права подлежат государственной регистрации?

Здесь нужно обратить внимание на закрепленное законодательством понятие «объект недвижимости», согласно которому к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. Исходя из этого определения, права на такие сборно-разборные сооружения как теплицы, парники, беседки, душевые и т.п., которые можно легко перенести в другое место, не подлежат регистрации. Эти объекты вообще не подпадают под понятие «недвижимость».

В последнее время часто слышно, что скоро садоводы-огородники обязаны будут платить налоги на любые строения на своих участках, для чего будет проведена аэрофотосъемка участков с целью выявления таких построек. Граждане переживают, что в этом случае «под раздачу» могут попасть и те объекты, которые не являются недвижимостью. Первое, что хочется отметить **-** по вопросам налогообложенияобращения в Управление Росреестра по РТ поступают, но эти вопросы не входят в нашу компетенцию. Однако стоит буквально процитировать письмо Минфина России, разъясняющее заданный вопрос: «Постройки, которые не регистрируются в ЕГРН (теплицы, хозблоки, навесы, некапитальные строения, временные сезонные сооружения и т.п.) не являются объектами налогообложения».

Определившись с вопросом о необходимости регистрации прав на существующие на участке объекты недвижимости, давайте рассмотрим порядок оформления прав на них.

Сначала отмечу, что с 1 января 2017 года все объекты недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации, должны быть поставлены на государственный кадастровый учет. (То есть тот порядок, когда гражданин самостоятельно заполнял декларацию об объекте недвижимости, на основании которой право на объект регистрировалось, безвозвратно канул в лету). В нашем случае постановка на учет и регистрация прав осуществляются одновременно по одному заявлению и одному пакету документов.

Для того чтобы поставить садовый дом (баню, сараю, гараж и т.п.) на государственный кадастровый учет и зарегистрировать на него право собственности, необходимо обратиться к кадастровому инженеру за составлением технического плана. Технический план изготавливается в электронном виде на диске. Этот диск следует представить в любой офис приема документов (МФЦ) независимо от места нахождения объекта недвижимости, уплатив государственную пошлину в размере 350 рублей и подписав соответствующее заявление, которое распечатает сотрудник МФЦ.

Срок постановки на учет и регистрации права составит в этом случае 12 рабочих дней.

Довольно-таки распространенная ситуация, когда уже зарегистрированный садовый домик собственник решил перестроить, надстроить или каким-то другим образом реконструировать. В этом случае опять же надо обратиться к кадастровому инженеру, который на основании декларации составит технический план. Этот технический план следует представить через МФЦ для кадастрового учета изменений характеристик объекта недвижимости.

А вот если старый садовый дом был снесен и на его месте выстроен новый, в этом случае надо обратиться к кадастровому инженеру за составлением акта обследования участка на предмет отсутствия старого объекта недвижимости. И, соответственно, за составлением технического плана на новую постройку.

Пресс-служба