

ДАЧА – УДАЧА

Об оформлении прав на садовые строения



Анастасия Максимовна Мешкова,
главный специалист-эксперт
отдела регистрации прав
на земельные участки,
государственный регистратор

Одним из самых спорных вопросов в практике оформления прав собственности на недвижимость остается вопрос о необходимости регистрации построек в садоводческих товариществах.

Оформление в собственность таких построек не носит обязательного характера, однако их регистрация влечет возникновение у собственника обязательств по уплате налога на имущество, так как постройки в садоводческих товариществах признаются объектом налогообложения. В этом главный минус регистрации указанных построек.

Кроме того, земельный участок и постройка – целое, состоящее из двух частей, неотделимых друг от друга, их продажа по отдельности невозможна. Например, не удастся совершить сделку по продаже земельного участка, если постройки на нем, зарегистрированные ранее, были уничтожены (сносены, сгорели и т.п.). Придется вносить изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, исключать из него записи о постройках и только потом продавать участок. Как видим, это дополнительные финансовые и временные затраты: нужно предоставлять в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, акт о сносе строений или справку о пожаре, в которой будет указано, что постройки сгорели полностью.

С другой стороны, узаконив постройки на своем земельном участке, собственник автоматически повышает его стоимость. Если документы на постройки отсутствуют, не каждый покупатель согласится платить за земельный участок с постройками, ведь ему придется нести дополнительные финансовые затраты на дальнейшее оформление построек, за которые он уже заплатил. К тому же, стоимость участка с постройками выше, чем стоимость участка

без построек, а в договоре купли-продажи будет фигурировать только участок, что не исключает дополнительные риски для покупателя, например, в процессе оформления продавец может потребовать от покупателя денежные средства за постройки, находящиеся на продаваемом участке.

Еще одним значимым аргументом в пользу регистрации садовых строений является возможность получения кредита под залог земельного участка и имущества, находящегося в собственности заемщика. Понятно, что размер кредита в этом случае будет больше, чем можно было бы получить, передавая под залог только земельный участок.

Итак, желающим получить кредит или выгодно продать свой земельный участок лучше садовые строения зарегистрировать.

В 2006 г. в действующее законодательство были внесены изменения Федеральным законом № 93 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», названным в народе «дачной амнистией». И, как следствие, с 1 сентября 2006 года на садовые, дачные дома, гаражи, хозяйственные и бытовые постройки, созданные на садовых, дачных земельных участках, право собственности может быть зарегистрировано в упрощенном порядке – на основании правоустанавливающих документов на земельный участок и декларации, заполненной гражданином.

В «дачную амнистию» законодатель заложил следующий принцип: можно без особых затрат и формальностей оформить право собственности на строение, построенное на земельном участке, которым владеешь на праве собственности или аренды.

При возведении садового дома отпала необходимость обращаться в органы местного самоуправления за документами, подтверждающими факт создания строения, – разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, достаточно заполнить декларацию. Форма декларации утверждена Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости» № 447 от 03.11.2009 г.

Итак, если вы желаете зарегистрировать право на построенный садовый дом, то вам необходимо обратиться в Управление Росреестра по Омской области, представив следующие документы:

- правоустанавливающий документ на земельный участок (постановление о предоставлении, свидетельство о праве собственности, государственный акт о праве, договор аренды и т.д.);
- декларацию, заполненную вами;
- квитанцию об оплате государственной пошлины (размер государственной пошлины в случае, если строение создано на земельном участке, предназначенном для садоводства, дачного хозяйства, – 200 рублей, а если на земельном участке, относящемся к категории земель сельскохозяйственного назначения, – 100 рублей).

Важным моментом является то, что нет необходимости предоставлять кадастровый (технический) паспорт на выстроенный садовый дом. Декларация также выполняет функции технического документа.

При заполнении декларации необходимо учесть следующее:

- декларация заполняется в 2-х экземплярах;
- необходимо правильно выбрать «вид (название) объекта», созданного на вашем земельном участке: «дом», «гараж». Если на земельном участке построено здание вспомогательного использования – хозяйственная или бытовая постройка, то необходимо выбрать вид – «иное здание», а также вписать наименование этого здания, например: баня. Если на земельном участке построено сооружение вспомогательного

использования (не являющееся зданием), то необходимо выбрать вид – «сооружение», а также вписать наименование этого сооружения, например: теплица, погреб;

– при заполнении графы «назначение объекта» необходимо указать «жилой» объект или «нежилой». Естественно, жилым может быть только «дом». Однако и «дом» чаще всего нежилой, так как не пригоден для постоянного (круглогодичного) проживания. Необходимо помнить, что если вами выбрано назначение «жилое», то при совершении сделки купли-продажи с указанным домом данная сделка будет подчиняться требованиям закона, направленным на регулирование сделок с жилыми объектами недвижимости, что немного усложнит вам процедуру регистрации, так как такая сделка подлежит отдельной регистрации с оплатой государственной пошлины;

– при заполнении декларации вам необходимо заполнить графу «Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества». Интересно, что ранее обязательным приложением к документам был кадастровый паспорт на земельный участок, на котором создан объект. Сейчас законодательство еще более упрощено, и представлять в орган, осуществляющий регистрацию прав, кадастровый паспорт нет необходимости. Однако требование по внесению кадастрового номера в декларацию осталось;

– графу «Техническое описание объекта» вы заполняете самостоятельно. Помните, что декларация также является техническим документом, поэтому данные, указанные вами, должны соответствовать действительности;

– в случае если объект принадлежит вам на праве общей собственности, заполняется графа «Сведения об общей собственности на объект недвижимого имущества». Причем каждый из собственников заполняет свою декларацию;

– декларация может быть заполнена как самостоятельно гражданином, так и лицом, действующим от его имени по доверенности, реквизиты которой вносятся в декларацию.

В случае если вы ранее зарегистрировали свое право собственности на земельный участок, то для регистрации права собственности на строения, расположенные на земельном участке, вам необходимо предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, всего четыре документа: заявление, паспорт, декларацию и квитанцию.