

Сарай недвижимости

Какие дачные постройки подлежат регистрации

• дачный совет

Ежегодно в период дачного сезона собственники загородной недвижимости обращаются в кадастровую палату с одним и тем же вопросом: «Надо ли регистрировать свой сарай, теплицу, туалет, а потом ещё и платить за них налоги?»

О чём нужно сообщать в Росреестр

Согласно действующему в России законодательству кадастровый учёт и регистрация прав носят заявительный характер, то есть граждане сами инициируют эти процедуры, сами принимают решение о регистрации земли или каких-либо построек. Если с индивидуальным жилым или садовым домом всё понятно — чаще всего их владельцы заинтересованы в регистрации своих прав, то гораздо сложнее определиться с тем, имеет ли смысл регистрировать хозяйственную постройку.

«Сообщить в Росреестр о своих банях, сараях, беседках и других хозяйственных строениях — означает внести информацию о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Как следует из самого названия, такой реестр содержит сведения только о тех объектах, которые отвечают признакам недвижимости. Соответственно, те постройки, которые не удовлетворяют параметрам

недвижимого имущества, регистрировать не надо», — поясняет Елена Тимшина, заместитель директора Кадастровой палаты Пермского края.

Как определить недвижимость

Сомневаясь в том, является ли та или иная хозяйственная постройка недвижимым имуществом, собственник может задать себе несколько простых вопросов. Каково назначение постройки: жилое или нежилое?

Жилая постройка априори является недвижимым имуществом, а значит, вносить сведения о ней в ЕГРН нужно в любом случае. Если постройка не предназначена для проживания (к примеру, поликарбонатная теплица), тогда принципиальным станет ответ на следующий вопрос. Имеет ли постройка капитальный фундамент, то есть связана ли она с землёй так прочно, что без причинения ей существенного вреда эту постройку невозможно ни переместить, ни разобрать,

ни снести? Положительный ответ на этот вопрос равносильно признанию постройки недвижимостью. В случае отрицательного ответа постройка не удовлетворяет параметрам недвижимого имущества, она является нестационарным, а иногда даже сборно-разборным сооружением, сообщать о котором в Росреестр нет никакой необходимости.

«Если после ответов на эти вопросы сомнения всё же остались, можно обратиться за помощью к кадастровому инженеру, который определит капитальность постройки и подготовит технический план для дальнейшего внесения сведений в реестр недвижимости. Обратиться в Росреестр можно несколькими способами: через офис МФЦ, через сайт ведомства <https://rosreestr.ru/site>, с помощью почтового отправления, а если недвижимость находится в другом регионе, то благодаря экстерриториальному принципу можно обратиться в местный филиал кадастровой палаты», — напоминает Елена Тимшина.

Дополнительно можно задать себе ещё один вопрос: превышает ли площадь постройки 50 кв. м? Ответ на этот вопрос никак не повлияет на признание

постройки недвижимостью: зарегистрировать в ЕГРН хозяйственную постройку, установленную на полноценном фундаменте, придётся даже в том случае, если её площадь всего 10 кв. м, зато от налога на такой объект собственник может быть освобождён.

Как не превратить недвижимость в самострой

Ситуации, когда у обычного садовода на участке установлены капитальные теплицы, сарай, птичники, беседки, колодцы, скорее редкость, нежели норма. Однако, если собственник земельного участка всё же решил построить что-либо с фундаментом, он должен быть уверен в том, что на участке разрешены капитальные объекты. Капитальные теплицы и другие капитальные хозяйственные постройки не могут быть установлены на земельных участках, вид разрешённого использования которых — «огородничество».

«На таких участках позволительны любые временные сооружения — теплица, сарай, туалет, беседка, летняя кухня, но только без фундамента. Капитальные постройки на огороде не являются самостроем», — разъясняет Елена Тимшина.



Самостроем будет считаться и та постройка, что установлена с соблюдением всех необходимых правил и норм, но не поставлена на кадастровый учёт. Некоторые владельцы земли с целью сэкономить на уплате налогов предпочитают не регистрировать свои постройки даже в том случае, если по своим характеристикам они действительно являются недвижимым имуществом.

«Такой способ избежать лишних затрат не самый безопасный: при любой проверке выяснится, что на участке стоит самострой, и тогда придётся не только уплатить штраф, но и, скорее всего, снести свою постройку. Именно поэтому лучше обезопасить себя и сообщить в Росреестр обо всём недвижимом имуществе», — предупреждает Елена Тимшина.

Бывает и так: дачник построил всё правильно и намерен всё зарегистрировать, а не получается. Поэтому перед строительством капитальных хозяйственных построек важно помнить ещё об одном правиле: так как хозяйственные постройки чаще всего зачисляются в реестр недвижимости в качестве «сооружения вспомогательного использования», то на земельных участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) или для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), должен быть зарегистрирован главный объект, например дом. И только на садовых земельных участках сооружения вспомогательного использования могут быть зарегистрированы без основного объекта.

По информации ФКП Росреестра по Пермскому краю

Особенности региональной программы «Молодая семья» в 2019 году

• ВОПРОС — ОТВЕТ

На вопросы горожан отвечают специалисты управления жилищных отношений администрации Перми

Если молодая семья является участницей программы и получила свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья, каковы условия реализации свидетельства?

— Официально эта программа называется так: подпрограмма «Социальная поддержка семей с детьми. Профилактика социального сиротства и защита прав детей-сирот» государственной программы «Социальная поддержка жителей Пермского края».

Реализация свидетельства проходит по двум направлениям:

— 35% расчётной (средней) стоимости жилья — для молодых семей, имеющих одного ребёнка или более, а также для неполных молодых семей, состоящих из одного молодого родителя и одного ребёнка или более, за счёт средств федерального бюджета, средств бюджета Пермского края и средств местного бюджета;

— 10% расчётной (средней) стоимости жилья — для молодых семей за счёт средств бюджета Пермского края.

Размер социальной выплаты рассчитывается на дату утверждения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

списков молодых семей — претендентов на получение социальной выплаты, указывается в свидетельстве о праве на получение социальной выплаты и остаётся неизменным в течение всего срока его действия.

Социальная выплата предоставляется владельцу свидетельства о праве на получение социальной выплаты в безналичной форме путём зачисления соответствующих средств на его банковский счёт, открытый в банке, на основании заявки банка на перечисление бюджетных средств.

Владелец свидетельства о праве на получение социальной выплаты в течение одного месяца со дня его выдачи сдает это свидетельство в банк. Свидетельство, представленное в банк по истечении месячного срока со дня его выдачи, банком не принимается.

Для оплаты приобретаемого жилого помещения или строительства жилого дома распорядитель счёта представляет в банк договор банковского счёта, договор купли-продажи жилого помещения либо договор строительного подряда, выписку (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости о правах на приобретаемое жилое помещение (построенный жилой дом)



и документы, подтверждающие наличие достаточных средств для оплаты приобретаемого жилого помещения или строящегося жилого дома в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

Социальная выплата не может быть использована на приобретение жилого помещения у близких родственников (супруга (супруги), бабушки (бабушки), внуков, родителей (в том числе усыновленных), полнородных и неполнородных братьев и сестёр).

Приобретаемое жилое помещение или строящийся индивидуальный жилой дом

должны находиться на территории Пермского края.

Общая площадь приобретаемого жилого помещения (строящегося индивидуального жилого дома) в расчёте на каждого члена молодой семьи, учтённого при расчёте размера социальной выплаты, не может быть меньше учётной нормы общей площади жилого помещения, установленной органами местного самоуправления в целях принятия граждан на учёт в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий в месте приобретения (строительства) жилья.

Участники программы могут привлекать в целях

приобретения жилого помещения (строительства индивидуального жилого дома) собственные средства, средства материнского (семейного) капитала, а также средства кредитов или займов, предоставляемых любыми организациями и (или) физическими лицами, в том числе средства ипотечных жилищных кредитов.

Каковы условия для участия молодой семьи в программе?

— Участником программы может быть молодая семья, в том числе молодая семья, не имеющая детей, имеющая одного и более детей, где один из супругов не является гражданином России, а также неполная молодая семья, состоящая из одного молодого родителя,

являющегося гражданином России, и имеющая одного и более детей, соответствующая следующим условиям:

— возраст каждого из супругов либо одного родителя в неполной семье на день принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о включении молодой семьи в список претендентов на получение социальной выплаты в планируемом году не превышает 35 лет;

— молодая семья признана нуждающейся в жилом помещении;

— наличие у семьи доходов, позволяющих получить кредит, либо иных денежных средств, достаточных для оплаты расчётной (средней) стоимости жилья в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты.

Для признания молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий необходимо представить заявление и копии документов (с оригиналами) специалистам управления жилищных отношений администрации Перми по следующим адресам:

— Индустриальный, Кировский районы: ул. Мира, 15, каб. 313, тел. 227-90-82;

— Мотовилихинский, Орджоникидзевский районы: ул. Александра Щербакова, 24, каб. 104, тел. 263-53-07;

— Свердловский, Ленинский, Дзержинский районы: ул. Ленина, 34, каб. 205, тел. 212-37-06.

Часы приёма: вторник, четверг — с 10:00 до 17:00, перерыв с 12:00 до 12:48.