**Росреестр Татарстана о некоторых новшествах для садоводов**

*О том, что с 1 января этого года вступил в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», мы в эфире «Радио Татарстана» сообщали неоднократно. Однако, как известно, в ходе реализации любого нормативно-правового акта возникает немало вопросов. Есть они и у наших радиослушателей. Поэтому сегодня для их разъяснения мы пригласили к нам в студию* ***начальника отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиеву.***

**- Эндже Исмагдановна, ранее Вы рассказывали о том, что благодаря новому Закону о садоводстве и огородничестве у граждан появилась возможность строить на своих садовых земельных участках жилые дома. Но как же быть тем садоводам, у кого дома уже построены и права на них зарегистрированы? Что-то нужно менять?**

- Действительно, одним из основных новшеств вступившего в действие Закона о садоводстве и огородничестве является возможность возводить на садовых земельных участках жилые дома,то есть такие объекты недвижимости, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях. Что касается ранее построенных и зарегистрированных объектов недвижимости, расположенных на садовых участках, то новый закон призван их упорядочить, систематизировать.

**- Поясните, пожалуйста, что Вы имеете в виду.**

- Дело в том, что в связи с постоянным изменением законодательства, в том числе и в период действия «дачной амнистии», оформлялись права на постройки с самыми различными наименованиями: «жилое строение без права регистрации проживания», «жилое строение», «дачный дом», «дом» и т.д. Так вот новым Законом предусмотрено, что если на садовом участке расположено **здание с назначением «жилое»,** сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, такое здание *признается жилым домом в силу закона*. Например, у гражданина в порядке «дачной амнистии» было зарегистрировано право собственности на жилое строение без права регистрации проживания. С 1 января этого года такое жилое строение Законом **признается жилым домом**.

Соответственно, все здания, расположенные на садовых земельных участках, сведения о которых внесены в Реестр недвижимости **с назначением «нежилое»,** и которые не являются хозяйственными постройками и гаражами, **признаются в силу закона садовыми домами**.

**- Нужно ли тогда гражданам менять какие-либо документы?**

- Нет, беспокоиться не стоит, потому что Законом предусмотрено, что замена ранее выданных документов, внесение изменений как в эти документы, так и в сведения Единого государственного реестра недвижимости не требуется.

**- Эндже Исмагдановна, а как же быть в ситуациях, когда на садовом участке изначально был построен дом, предназначенный для сезонного использования, то есть, как Вы говорите, нежилого назначения, а впоследствии он был переоборудован, реконструирован таким образом, что в доме стало возможным проживать круглогодично. Можно ли переоформить такой объект недвижимости?**

- До недавнего времени изменение назначения садового дома было проблемой для его собственника. Такую проблему, как правило, приходилось решать в судебном порядке. Однако новый Закон о садоводстве и огородничестве предусмотрел возможность признания садового дома жилым домом и наоборот. Во исполнение этого положения Правительством Российской Федерации был принят порядок признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. С этой целью собственнику дома необходимо обратиться в орган местного самоуправления (исполком по месту нахождения объекта недвижимости), представив соответствующее заявление, правоустанавливающий документ на садовый дом или жилой дом либо выписку из Единого государственного реестра недвижимости (представлять необязательно), заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям надежности и безопасности, нотариально удостоверенное согласие третьих лиц (если объект недвижимости обременен правами этих лиц).

Указанные документы должны быть рассмотрены уполномоченным органом в срок не позднее 45 календарных дней со дня подачи заявления. По результатам рассмотрения собственнику будет направлено решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо мотивированное решение об отказе в удовлетворении заявления. И уже с этим решением и новым техническим планом нужно будет обратиться к нам за внесением изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости.

**- Новым закон о садоводстве предусмотрено, что земли общего пользования передаются в общую долевую собственность всех членов СНТ. Эндже Исмагдановна, подскажите, какой необходим перечень документов для регистрации этого права.**

- Он будет разным - в зависимости от того, находится ли земельный участок общего назначения в государственной или муниципальной собственности либо земельный участок принадлежит товариществу (СНТ или ОНТ).

*Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности* и расположен в границах товарищества, то в соответствии с требованиями данного Закона такой земельный участок подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. С целью предоставления такого земельного участка необходимо обратиться в исполком по месту нахождения земельного участка.

*Если же земельный участок общего назначения принадлежит товариществу на праве собственности*, то он может быть передан безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество.

Согласно Закону о садоводстве и огородничестве право общей долевой собственности на такой земельный участок возникает с момента государственной регистрации права.

С целью государственной регистрации права собственникам или их представителям на основании нотариальной доверенности необходимо обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан, представив решение общего собрания членов товарищества о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков с определением размера долей в виде правильной простой дроби, и уплатив госпошлину. Ее размер зависит от категории земель.

Также хочу напомнить всем нашим радиослушателям, которые до сих пор не оформили на своих дачных и садовых земельных участках жилые дома, **что 1 марта 2019 года заканчивается упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.** Поэтому, думаю, есть смысл поспешить за оформлением прав до указанный даты. Для этого следует заказать у кадастрового инженера технический план, а затем, при условии, что право на земельный участок зарегистрировано, представить техплан в Росреестр для постановки на кадастровый учет и регистрации права на дом, уплатив госпошлину в размере 350 рублей. После 1 марта процедура оформления прав усложнится: о строительстве дома на своем земельном участке придется уведомлять орган местного самоуправления.