Кадастровая палата по Самарской области провела «горячую» линию на тему: "Ведение садоводства и огородничества: как правильно оформить недвижимость в 2020 году". На вопросы отвечал помощник директора Кадастровой палаты по Самарской области Дмитрий Наумов.

В 2019 году категория "дачные участки" была упразднена и остались только садовые и огородные участки. Влечет ли такое изменение какие-то последствия для владельцев участков, которые они привыкли считать своими "дачами"? Велика ли разница между садовыми и огородными земельными участками?

Между садовыми и огородными участками существует определенная разница. И тот, и другой вид предназначены для отдыха граждан и выращивания сельскохозяйственных культур, однако на садовом участке также можно возводить жилые и садовые дома, хозяйственные постройки или гаражи. Огородный участок таких возможностей не предоставляет – на нем могут находиться только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая. При этом исключение из правового регулирования «дачных товариществ» и смежных понятий не имеет негативных последствий для владельцев недвижимости.

Может ли садовый дом быть признан жилым и что для этого требуется?

Следует понимать, что если садовый дом – это здание сезонного использования, предполагающее временное пребывание людей, то жилой дом предназначен для постоянного проживания, может служить основным местом жительства вне зависимости от сезона. Поэтому для признания садового дома жилым требуется решение уполномоченного органа местного самоуправления. Для его получения собственнику необходимо представить в муниципалитет по месту нахождения дома соответствующее заявление и пакет документов, в который входят выписка из ЕГРН на объект и заключение по обследованию его технического состояния, которое подтвердит соответствие садового дома требованиям надежности и безопасности. Такое заключение вправе подготовить специалисты, выполняющие работы по обследованию объектов недвижимости, являющиеся членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий. Если садовый домик обременен правами третьих лиц, например, находится в залоге, потребуется согласие таких лиц.

На основании этих документов муниципалитет уполномочен принять решение о признании садового дома жилым. Оно передается заявителю, а также направляется в орган регистрации прав для внесения изменений в сведения ЕГРН. Получив решение, гражданин может и не дожидаться его направления в орган регистрации прав муниципалитетом, а сам обратиться с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН. В данном случае регистрирующий орган запросит необходимые сведения у местных властей.

Как узнать актуальные сведения о принадлежащей недвижимости, можно ли это сделать не выходя из дома?

Наличие актуальной информации об объекте недвижимости, его правообладателях и наличии обременений действительно важно. Сегодня имеются широкие возможности для получения сведений ЕГРН не выходя из дома. Можно воспользоваться бесплатными сервисами, доступными на официальном сайте Росреестра – «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Если требуется официальный документ – выписка из ЕГРН, он также может быть получен по электронному запросу, поданному с использованием портала государственных услуг или официального сайта Росреестра. Наконец, уже длительное время Кадастровая палата Самарской области оказывает услуги по выездному приему заявлений и запросов, а также по курьерской доставке подготовленных документов. Заказать выездное обслуживание можно, позвонив по телефону 8 (846) 200 50 28 доб.1, направив заявку по адресу: г. Самара, ул. Ленинская, д. 25А, filial@63.kadastr.ru.