

**21.04.2023**

**Итоги недели консультаций для дачников**

С 17 по 23 апреля специалистами Управления Росреестра по Республике Адыгея и филиала ППК «Роскадастр» по Республике Адыгея проведена неделя консультаций для представителей садоводческих и огороднических сообществ.

В течение недели за консультациями к специалистам обратились около полусотни граждан. Наибольшей популярностью пользовались консультации по телефону, встречи с представителями садовых товариществ, а также выездные мероприятия.

«*Любые действия правового характера, связанные с недвижимым имуществом, требуют проявления не только крайней осмотрительности в выборе объекта, но и осведомленности о правах, обязанностях и рисках при совершении той или иной сделки. Поэтому консультации по вопросам, которые могут возникнуть у садоводов при совершении сделок с недвижимым имуществом, разрешении судебных споров в сфере недвижимости - безусловно востребованы*», - прокомментировала эксперт регионального Роскадастра **Лилия Гридина.**

Предлагаем вашему вниманию некоторые из наиболее часто повторяющихся вопросов и ответы на них.

***Вопрос.*** В 2008 году оформил в собственность садовый дом. В прошлом году сделал к нему пристрой, в результате чего площадь дома значительно увеличилась. Как теперь узаконить всю площадь дома вместе с пристроем?

***Ответ.*** В данном случае надо обратиться к кадастровому инженеру, который на основании декларации составит технический план. Этот технический план следует представить через офис приема документов МФЦ для проведения кадастрового учета изменений характеристик объекта недвижимости. Также подать документы можно с помощью [электронных сервисов Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/) или воспользоваться [выездным обслуживанием Роскадастра](https://svo.kadastr.ru/).

Обращаем внимание, что данный порядок распространяется на садовые и дачные дома. Если же проведена реконструкция индивидуального жилого дома (пристрой, надстрой и т.п.), то для осуществления кадастрового учета изменений характеристик такого объекта недвижимости в состав технического плана обязательно должно быть включено разрешение на строительство (реконструкцию).

***Вопрос.*** В собственности имеется земельный участок с декларированной площадью (границы не уточнены). Планирую его продать. Обязательно ли делать межевание?»

***Ответ.*** В связи с большим количеством подобных вопросов от правообладателей земельных участков о необходимости проведения межевания, в том числе для целей его отчуждения, сообщаем, что такое требование законодательно не закреплено.

Однако добросовестный собственник, который вовремя установил точные границы своего земельного владения, взамен получает уверенность в своих правах на участок, качественную налоговую базу для точного исчисления налога на землю, а также гарантии неприкосновенности границ земельного участка: исключается захват земли недобросовестными лицами; четкие границы раз и навсегда решат все споры с соседями и не приведут к суду в случае их возникновения.

***Вопрос.*** Как признать садовый дом жилым?

***Ответ.*** Для признания садового дома жилым собственнику необходимо предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления или в МФЦ следующие документы:

- заявление о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, в котором указываются кадастровый номер садового дома и кадастровый номер земельного участка, на котором расположен садовый дом, почтовый адрес заявителя или адрес электронной почты заявителя, а также способ получения решения уполномоченного органа местного самоуправления;

- заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям к надежности и безопасности. Данное заключение выдается индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий;

- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, либо правоустанавливающий документ на садовый дом в случае, если право собственности заявителя на садовый дом не зарегистрировано;

- в случае если садовый дом обременен правами третьих лиц, - нотариально удостоверенное согласие указанных лиц на признание садового дома жилым домом.

«*Консультации по вопросам в сфере недвижимости могут включать в себя довольно широкий круг вопросов, находящихся в плоскостях различных отраслей права, включая гражданское, земельное, градостроительное и другие. Специалисты регионального Росреестра и Роскадастра имеют большой практический опыт в данных отраслях и обладают высокой квалификацией, позволяющей выявлять рисковые факторы еще на стадии подготовки сделки с недвижимостью. Поэтому проведение подобных мероприятий – это отличная возможность решить все вопросы в сфере недвижимости*», - отметил начальник Майкопского районного отдела **Георгий Головской.**

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44