

«Дачный домик» и «Жилой дом» - в чем отличие?

Ответ: Жилой дом отличается его назначением, возможностью признания объекта в качестве пригодного для постоянного проживания. Также важным является разрешенное использование земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Для государственной регистрации прав на индивидуальный жилой дом необходимо представить документ, подтверждающий право собственности либо право пользования на земельный участок. Также объект должен быть поставлен на государственный кадастровый учет на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером.

С 01.03.2018 для целей государственной регистрации потребуется дополнительный документ - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Понятие «Дачный домик» объединяет в себе все виды строений, возведенных на садовых, дачных земельных участках (садовые домики, гаражи, бани, иные постройки). Закон в данном случае возможность применения упрощенного порядка ставит в зависимость от вида разрешенного использования земельного участка.

В отношении объектов недвижимости, возведенных на земельных участках, предназначенных для садоводства и дачного хозяйства, а также объектов, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, действующее законодательство предусматривает минимум документов, необходимых для государственной регистрации прав – декларация об объекте недвижимости, правоустанавливающий документ на земельный участок (свидетельство о праве гражданина на земельный участок или акт о предоставлении данного земельного участка, выданные (изданные) органом государственной власти или местного самоуправления, решение суда о признании права собственности на участок, свидетельство о праве на наследство, договор купли-продажи или дарения участка и т.д.) и документ об оплате государственной пошлины.

С 01.01.2017 вступит в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости», которым внесены изменения в упрощенный порядок регистрации прав на вновь создаваемые объекты. Процедуре государственной регистрации прав на объекты недвижимости в упрощенном порядке будет предшествовать процедура постановки объекта на государственный кадастровый учет. Вместо декларации об объекте недвижимости, сведения в которую граждане сейчас вносят самостоятельно, необходимо будет представить технический план объекта, изготовленный кадастровым инженером.

Дом на 2 половины. Участок общий. Как зарегистрировать право на свою часть участка, если четкие границы в документах не прописаны?

Ответ: В рассматриваемом случае может иметь место одна из следующих ситуаций.

Так, в случае, если речь идет об индивидуальном жилом доме, принадлежащем на праве общей долевой собственности (в долях) нескольким правообладателям, то и земельный участок под указанным домом должен

принадлежать в тех же долях (соразмерно долям в праве на дом) тем же правообладателям.

Такой земельный участок может быть разделен между его правообладателями, выделены два самостоятельных земельных участка с определением их границ путем межевания.

В случае, если формулировка «дом на две половины» означает наличие в доме двух индивидуально обособленных квартир, то такой дом в силу норм Жилищного кодекса Российской Федерации является многоквартирным (двухквартирным). В такой ситуации земельный участок под многоквартирным домом является общим имуществом многоквартирного дома, единый и неделимый и принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме. При этом размер долей в праве общей долевой собственности на земельный участок определяется пропорционально размерам площадей занимаемых жилых (либо нежилых) помещений. Такой участок разделу не подлежит.

Однако, собственники квартир в двухквартирном доме вправе заключить соглашение о порядке пользования указанным участком (без выдела земельных участков в счет принадлежащих долей).

При заключении такого соглашения собственники земельного участка также вправе путем межевания определить четкие границы участка в целом и частей, остающихся в пользовании каждого из них.