**вопрос - ответ Росреестра**

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях повышения информированности граждан о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, попадающие под сферу действия Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», 17.05.2011 проведена «горячая» телефонная линия. Всего поступило 11 вопросов, касающихся регистрации прав на объекты недвижимости нежилого назначения. Ответы на некоторые (наиболее актуальные) вопросы приводятся ниже.

   ВОПРОС: каков размер госпошлины за регистрацию права на земельный участок и садовый дом в садоводческом товариществе?  
    ОТВЕТ: согласно п.п. 24 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации с 29.01.2010 государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок, отведённый физическому лицу для ведения садоводства, а также за регистрацию прав на строения, создаваемые или созданные на таком участке, составляет 200 рублей за каждый объект недвижимости.  
    ВОПРОС: как мне оформить свои права на садовый земельный участок, если на руках имеется только справка о членстве, выданная садоводческим товариществом?   
    ОТВЕТ: садоводческим товариществам (далее - СТ) земельные участки предоставлялись, как правило, на основании постановления органа местного самоуправления либо на праве бессрочного (постоянного) пользования, либо в собственность (коллективную, долевую) с выдачей государственного акта. К государственным актам могли быть приложены списки собственников земельных участков, расположенных в СТ. В случае, если Вы включены в такой список, право собственности на принадлежащий Вам участок может быть зарегистрировано на основании вышеуказанного государственного акта в упрощенном порядке. Если же списки собственников не составлялись, либо Ваша фамилия в списках отсутствует, необходимо проанализировать, на каком вещном праве принадлежит СТ земельный участок, в состав которого входит принадлежащий Вам участок. В случае, если в государственном акте указано, что земельный участок предоставлен в собственность членов СТ, государственная регистрация права собственности гражданина на принадлежащий ему участок проводится на основании соглашения о разделе (выделе) имущества либо соответствующего решения суда (п. п.  1, 3  ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если же земельный участок предоставлен СТ в  бессрочное (постоянное) пользование, то согласно п. 4 ст. 28 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» основанием для проведения государственной регистрации права собственности будет являться решение органа местного самоуправления о предоставлении гражданину-члену СТ земельного участка в собственность. Кроме того, право собственности гражданина может быть зарегистрировано на основании вступившего в законную силу решения суда о признании права собственности, договора купли-продажи, договора дарения, свидетельства о праве на наследство и др.   
    ВОПРОС: каков срок регистрации моего права собственности на садовый дом в регистрационной службе?  
    ОТВЕТ: согласно п. 3 ст. 13 Закона государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. Однако, на территории Челябинской области регистрация прав граждан на земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, а также на объекты недвижимости, созданные или создаваемые на таких земельных участках, в упрощенном порядке проводится в течение пяти рабочих дней.  
    ВОПРОС: у меня имеется государственный акт на право собственности на земельный участок, выданный районной администрацией. Нужно ли мне регистрировать свои права на этот участок в регистрационной службе?  
    ОТВЕТ: согласно п. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.1997                      № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»  (далее – Закон) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. В силу п. 2 ст. 6 Закона государственная регистрация ранее возникшего права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.  
    ВОПРОС: в паспортном столе мне сказали, чтобы прописаться в садовом доме, нужно изменить назначение садового дома с нежилого на жилое. Как это сделать?  
    ОТВЕТ: поскольку порядок признания строений, находящихся на садовых земельных участках, пригодными для постоянного проживания в настоящее время законодательно не определён, в соответствии с п. 5 постановления Конституционного суда Российской Федерации от 14.04.2008 № 7-П до принятия соответствующих нормативных актов признание строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение. Согласно п. 10 ст. 33 Закона если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества требуется внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав (далее - ЕГРП), уточненные сведения о таком объекте вносятся в ЕГРП без повторной регистрации на основании заявления правообладателя объекта недвижимого имущества или его представителя и прилагаемого кадастрового паспорта такого объекта недвижимого имущества, содержащего новые сведения об объекте недвижимого имущества.   
    Таким образом, для внесения изменений в части смены назначения принадлежащего Вам садового дома необходимо представить заявление о внесении изменений в ЕГРП, вступившее в законную силу судебное решение о признании дома пригодным для постоянного проживания граждан, кадастровый паспорт объекта недвижимого имущества и документ об уплате государственной пошлины в размере, определённом п.п. 27 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (для граждан – 200 рублей).  
    ВОПРОС: возможно ли зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на временный некапитальный гараж?  
    ОТВЕТ: согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 4 Закона государственной регистрации в ЕГРП подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним. В силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Временные строения и сооружения не связаны прочно с землёй, в связи с чем не относятся к недвижимости, и, следовательно, право собственности и другие вещные права на них не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.  
    ВОПРОС: на основании каких документов я могу зарегистрировать свои права на дом и баню, расположенные на садовом земельном участке?  
    ОТВЕТ: в соответствии с п.п. 1,3 ст. 25.3 Закона право собственности гражданина на строение, расположенное на земельном участке в садоводческом товариществе, может быть зарегистрировано на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и декларации об объекте недвижимости. Форма декларации утверждена приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009 N 447, в связи с чем бланк декларации можно распечатать из любой информационно-правовой системы («Консультант Плюс», «Гарант» и т.д.), либо бесплатно получить в отделах приёма-выдачи документов и информации Управления Росреестра по Челябинской области, расположенных в г. Челябинске по адресам: ул. Елькина, д. 85, пр. Победы, д. 303, Шоссе Металлургов, д. 35-б,   ул. Пограничная, д. 6.