

В 2006 г. в рамках так называемой дачной амнистии были внесены изменения в действующее законодательство, в т. ч. в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», названный в народе «дачной амнистией». И как следствие — с 1 сентября 2006 г. на садовые, дачные дома, гаражи, хозяйственные и бытовые постройки, созданные на садовых, дачных земельных участках право собственности может быть зарегистрировано в упрощенном порядке — на основании правоустанавливающих документов на земельный участок и [декларации](#), заполненной гражданином.

В «дачную амнистию» законодателем заложен следующий принцип: владеешь земельным участком на праве собственности, аренды — выстроил на этом участке строение — можешь без особых усилий и формальностей оформить право собственности на это строение.

Т. е. при возведении садового дома отпала необходимость обращаться в органы местного самоуправления за документами, подтверждающими факт создания строения — разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. Достаточно заполнить декларацию. Т. о. государственная регистрация права осуществляется по заявительно-декларативной системе. [Форма декларации](#) утверждена Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости» № 447 от 03.11.2009 г.

Итак, если Вы желаете зарегистрировать право на построенный Вами садовый дом, то Вам необходимо обратиться в Управление Росреестра по вашему региону, представив следующие документы:

- правоустанавливающий документ на земельный участок (Постановление о предоставлении, Свидетельство о праве собственности, Государственный акт о праве, договор аренды и т.д.);
- декларацию, заполненную Вами;
- квитанцию об оплате государственной пошлины (размер государственной пошлины в случае, если строение создано на земельном участке, предназначенном для садоводства, дачного хозяйства — 200 рублей, а если на земельном участке категории земли сельхозназначения — 100 рублей).

Важным моментом является то, что нет необходимости предоставлять кадастровый

(технический) паспорт на выстроенный садовый дом. Декларация также выполняет функции технического документа.

При заполнении декларации необходимо учесть следующее:

- декларация заполняется в 2-х экземплярах;
- необходимо правильно выбрать «вид (название) объекта», созданного на Вашем земельном участке: «дом», «гараж». Если на земельном участке построено здание вспомогательного использования — хозяйственная или бытовая постройка, то необходимо выбрать вид — «иное здание», а также вписать наименование этого здания, например: баня. Если на земельном участке построено сооружение вспомогательного использования (не являющееся зданием), то необходимо выбрать вид — «сооружение», а также вписать наименование этого сооружения, например: теплица, погреб;
- при заполнении графы «назначение объекта» необходимо указать «жилой» объект или «нежилой». Естественно жилым может быть только «дом». Однако и «дом» чаще всего нежилой, т. к не пригоден для постоянного (круглогодичного) проживания. Необходимо помнить, что если Вами выбрано назначение «жилое», то при совершении сделки купли-продажи с указанным домом данная сделка будет подчиняться требованиям закона, направленным на регулирование сделок с жилыми объектами недвижимости, что немного усложнит Вам процедуру регистрации, т.к такая сделка подлежит отдельной регистрации с оплатой государственной пошлины;
- при заполнении декларации Вам необходимо заполнить графу «кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества». Интересно, что ранее обязательным приложением к документам был кадастровый паспорт на земельный участок, на котором создан объект. Сейчас законодательство еще более упрощено и представлять в орган, осуществляющий регистрацию прав, кадастровый паспорт нет необходимости. Однако требование по внесению кадастрового номера в декларацию осталось;
- графу «техническое описание объекта» Вы заполняете самостоятельно. Помните, что декларация также является техническим документом, в связи, с чем данные указанные Вами должны соответствовать действительности;
- в случае, если объект принадлежит Вам на праве общей собственности, заполняется графа «сведения об общей собственности на объект недвижимого имущества». При этом каждый из собственников заполняет свою декларацию;
- декларация может быть заполнена как самостоятельно гражданином, так и лицом, действующим от его имени по доверенности, реквизиты которой вносятся в декларацию.

При представлении документов на государственную регистрацию права собственности на садовый дом Вы должны помнить, что недвижимое имущество облагается налогом, в связи с чем, с момента государственной регистрации права собственности на садовый

дом, гараж, баню, погреб и т.д. Вы будете обязаны платить соответствующий налог.

Однако напоминаем, что если созданный на земельном участке объект, всё-таки подходит под описание объекта недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ), то перед продажей садового дома необходимо сначала зарегистрировать право на него (задекларировать). И впоследствии произвести отчуждение не только земельного участка, но и садового дома. Тогда новый покупатель будет полноценным собственником не только земельного участка, но и данного строения, что защитит его в последствии от каких-либо посягательств.

[Н. Н. Ищенко](#) ,

заместитель начальника отдела регистрации прав по Советскому и Первомайскому районам г. Новосибирска Управления Росреестра по Новосибирской области