



О присвоение почетного звания «Почетный гражданин Магистральнинского муниципального образования»

В Постоянный Совет по награждению при администрации Магистральнинского городского поселения 11.04.2019г. составе: представителей администрации Поселения: 3 чел: Лесниченко И.В., Бусыгиной А.В., Поповой Е.А., депутатов Думы Поселения 2 чел: Зуева Л.А., Конышевой Л.Н., представителей общественных организаций 4 чел.: Брилёвой Н.К., Косовой Р.В., Хорошеской З.Е., Красовского Б.И., на присвоение почетного звания «Почетный гражданин Магистральнинского муниципального образования» поступили на рассмотрение пакеты документов в отношении Киселева Ивана Павловича, Храдко Ирины Андреевны, Григорьева Александра Ивановича.

По результатам рассмотрения представленных материалов и с учетом итогов голосования, Совет по награждению рекомендует Думе Магистральнинского городского поселения к представлению на звание «Почетный гражданин Магистральнинского муниципального образования» - Григорьева Александра Ивановича.

Заседание Думы Магистральнинского городского поселения, на котором состоится рассмотрение вопроса о присвоении Почетного звания «Почетный гражданин Магистральнинского муниципального образования» назначено на 30.05.2019 г. в 18.00 ч. в здании администрации Магистральнинского городского поселения (р. п. Магистральный, ул. Российская, д. 5).



Новое жильё на садовом участке



На первый взгляд "строить жильё станет проще", именно такую цель и преследовал законодатель, вводя так называемый уведомительный порядок строительства жилых домов на земельных участках индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых землях. Только в настоящий момент, разбирая внесенные изменения и применяя их в практической

деятельности, убеждаешься, что вновь принятый "уведомительный порядок" по своим основным составляющим особо не отличается от процедуры получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

С 1 января 2019 года все дачные участки стали садовыми. Такие виды разрешенного использования земельных участков, как "садовый земельный участок", "для садоводства", "для ведения садоводства", "дачный земельный участок", "для ведения дачного хозяйства" и "для дачного строительства" считаются равнозначными и являются садовыми земельными участками. По закону садовый участок предназначен для отдыха граждан и выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

С указанной даты признаются жилыми домами постройки с назначением "жилое", "жилое строение", расположенные на садовом или дачном земельном участке, если право собственности на такие здания уже было зарегистрировано. По этому же правилу признаются садовыми домами постройки с назначением "нежилое", сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, но при условии, что они не являются хозяйственными постройками или гаражами.

Садовый дом - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. Садовый дом может быть признан жилым домом, и, наоборот, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ. Строительство на садовом земельном участке должно осуществляться с соблюдением всех законодательных норм.

В пределах границ каждой территориальной зоны устанавливается свой градостроительный регламент. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального



строительства. В нем же содержатся предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,

которые могут включать в себя: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; иные показатели.

Так, например, отдельными правилами землепользования и застройки города Иркутска установлен минимальный размер садового земельного участка - 0,04 га, а максимальный - 0,2 га. Количество этажей здания на садовом участке не должно быть более трех. Высота зданий, строений, сооружений ограничивается 12 метрами. Максимальный процент застройки - 40%. Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения должен быть не менее 3 метров, до хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования - не менее 1 метра. 3 августа 2018 года внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ и Закон о государственной регистрации, связанные с порядком осуществления строительства и реконструкции объектов ИЖС, а также с кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на такие объекты. Новые правила закрепили понятие объекта индивидуального жилищного строительства и утвердили параметры, которым постройка должна соответствовать. В понимании нового законодательства объект индивидуального жилищного строительства состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" равнозначны, поэтому параметры, устанавливаемые к объектам ИЖС, применяются также к жилым домам и индивидуальным жилым домам. Параметры жилого дома и садового дома должны соответствовать параметрам объекта ИЖС.

Таким образом, дома, строящиеся на садовых земельных участках в некоторых территориальных зонах города Иркутске должны соответствовать следующим требованиям: должны быть отдельно стоящими, их высота не должна превышать 12 метров, количество этажей таких зданий - не более трех. Жилой дом должен включать в себя не только комнаты для проживания, но и иные помещения, обеспечивающие проживание в таком доме. А также эти здания не могут быть разделены на отдельные объекты недвижимости.

Далее речь пойдет об установленном Градостроительным кодексом РФ алгоритме строительства объекта ИЖС и дальнейшем его оформлении в



собственность. Нарушение такого порядка свидетельствует о том, что данный объект обладает признаками самовольной постройки.

Если собственник садового земельного участка задумал построить новый либо реконструировать прежний дом, то в соответствии с новыми правилами оформления построек, возводимых на садовых земельных участках и участках для ИЖС, он должен направить в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Данное уведомление оформляется в письменном виде и по утвержденной форме. Уведомление о планируемом строительстве или реконструкции садового дома, оформляется в письменном виде и содержит в том числе информацию о застройщике, кадастровый номер земельного участка, адрес или описание местоположения земельного участка, сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок, сведения о виде разрешенного использования земельного участка и садового дома, сведения о планируемых параметрах садового дома, сведения о том, что садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Результатом рассмотрения поданного уведомления является направление застройщику - собственнику земельного участка органом местного самоуправления уведомления о соответствии либо уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке. Законом предусмотрены определенные случаи, при которых орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, направляет застройщику уведомление о несоответствии. Законом предусмотрены определенные случаи, при которых орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, направляет застройщику уведомление о несоответствии. Причиной для отрицательных решений могут послужить не соответствующие предельным параметрам планируемые параметры строящегося дома. Также размещение указанного в уведомлении о планируемом строительстве объекта должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка. Уведомление о планируемом строительстве должно исходить от лица, являющегося застройщиком и имеющего права на земельный участок.

Описание внешнего облика объекта ИЖС, дачного или садового дома должно соответствовать предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

После завершения строительства для оформления необходимой документации для регистрации права на дом, надо обратиться к кадастровому инженеру. Кадастровый инженер подготовит технический план индивидуального жилого дома (список кадастровых инженеров и их рейтинг опубликован на официальном сайте Росреестра). Также вы можете обратиться в БТИ по месту нахождения объекта. Затем не позднее месяца со дня оконча-



ния строительства объекта ИЖС вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы. Это можно сделать одним из следующих способов: посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ; почтовым отправлением с уведомлением о вручении; через портал госуслуг. В течение семи рабочих дней со дня поступления от вас уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку объекта ИЖС на соответствие требованиям законодательства и направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, о чем вам будут направлены соответствующие уведомления.

Если заявление и документы в орган регистрации прав не поступили в установленный срок, вы можете направить их самостоятельно. При этом необходимые документы будут запрошены органом регистрации прав у уполномоченного органа в течение трех дней со дня получения вашего заявления.

С момента регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства в отношении этого объекта у вас появляется обязанность по уплате налога на имущество физических лиц.

По завершении строительства вы вправе вернуть уплаченный ранее НДФЛ путем применения имущественных налоговых вычетов.

За регистрацию права собственности физические лица должны заплатить госпошину в размере 350 рублей.

В заключении необходимо добавить следующую информацию. Если дата завершения строительства на объект ИЖС или садовый дом значится ранее августа 2018 года, то оформить его можно и без подачи уведомления.

Советы экспертов Федеральной кадастровой палаты по защите сделок с недвижимостью

Более трети россиян майские праздники планируют провести на дачном участке. Такие данные были получены по итогам [исследования](#) Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра в преддверии дачного сезона дали рекомендации по проведению безопасных сделок с загородной недвижимостью.

Проверка владельца

Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке дачи с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и, более того, - привести к полной утрате права собственности. Первое, что стоит усвоить: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением слу-



жат свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН. *«Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. Разница лишь во времени их получения: до 2016 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешел на выписку из реестра недвижимости»*, – говорит замглавы **Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова**.

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. *«И если недобросовестный продавец предъявляет вам выписку, полученную, скажем, до того, как он продал недвижимость кому-то еще, то при наличии у вас более актуальных сведений попытка обмана сразу раскроется. Чем ближе выписка из ЕГРН к дате потенциальной сделки - тем лучше»*, - говорит эксперт.

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнаёт, что доверенность потеряла силу. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично.

Также распространен сценарий, когда вместо правоустанавливающих документов покупателю предъявляется книжка садовода. Сразу откажитесь от участия в такой сделке: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Даже переписав книжку на себя, вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости.

Проверка недвижимости

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом если вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов. Дополнительно используйте возможности бесплатных сервисов – например, [«Справочной информацией по объектам недвижимости онлайн»](#) и [«Публичной кадастровой картой»](#).

«Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если «под строительство индивидуального жилого дома» - то владелец имеет полное право размещать на участке дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок предназначен «для ведения подсобного хозяйства» и при этом располагается на землях сельскохозяйственного



назначения, то максимум, что вы сможете там построить, это теплицу или, например, курятник. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то вам просто предлагают купить самострой и все связанные с ним проблемы», - говорит **Марина Семенова**.

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит вашу деятельность в его пределах. В зависимости от вида зоны вам может быть запрещено, например, копать колодец, разводить огонь, а также строить что-либо вообще или строить так, как вам хочется.

Кроме того, ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимости могут такие обременения, как ипотека, аренда и арест.

Один из наиболее популярных видов проблем – несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Например, некорректное расположение забора или расположение построек с нарушением строительных норм. Во избежание последующих проблем, эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит местоположение фактических границ участка на местности на предмет их соответствия документам и поможет на месте выявить существующие и следующими за ними потенциальные проблемы еще до совершения сделки.

Закключаем сделку

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и оговорить в нем любые, важные для вас, моменты. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена.

Далее обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости.

По информации Кадастровой палаты



5. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Магистральнинского городского поселения.
6. Контроль по исполнению настоящего постановления оставляю за собой.

**Глава Магистральнинского
городского поселения**

П.А. Егоров

Орган издания: Администрация Магистральнинского городского поселения.
Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская, 5.
Извлечение из Закона печати: ст. 12 «Освобождение от регистрации»

Газета отпечатана в администрации Магистральнинского городского поселения по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Магистральный, ул. Российская 5. тел./ факс (39562) 4-15-07 adm-magistralnyj@mail.ru Тираж: 100 Экз.