****

**28.04.2023**

**рубрика**

**«Вопрос эксперту»**

**Можно ли построить жилой дом на небольшом участке?**

*Эксперты Росреестра Татарстана продолжают отвечать на вопросы граждан, которые поступают при оформлении недвижимости.*

**У нас есть участок площадью 500 кв.м., он поставлен на кадастровый учет. Можем ли мы построить на нем жилой дом?**

- Несоответствие площади участка актуальным требованиям к минимальным и максимальным размерам земельного участка не является препятствием для постановки на учет дома. Постановка на учет осуществляется по уведомительному порядку либо по упрощенному порядку. Также рекомендуем запросить градостроительный план земельного участка для проверки актуальных сведений по наличию запрещений и ограничений для строительства ИСЖ на участке.

**В 90-е года купили дачу. Земельный участок оформлен, а садовый домик нет. Как его оформить?**

- Первоначально рекомендуем обратиться в БТИ для исключения наличия ранее возникшего права (до 2000 года). Также необходимо убедится, что садовый дом не стоит на кадастровом учете. При наличии технического паспорта, полученного до 1 января .2013 года, можно обратиться за постановкой на государственный кадастровый учет как ранее учтенного объекта. Если никаких документов на садовый дом нет, то собственник земельного участка, в пределах которого расположен такой садовый дом вправе обратиться за кадастровым учетом и регистрацией права на него с приложением технического плана, подготовленного кадастровым инженером, уплатив при этом госпошлину в размере 350 рублей. Для сведения, сообщаем, что решение о возможности проведения учено-регистрационных действий принимается государственным регистратором прав только после проведения правовой экспертизы всех документов, поданных в установленном законом порядке.

**У меня в собственности два смежных земельных участка в садоводческом товариществе. Как мне объединить эти участки?**

- Для объединения земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет в связи с уточнением границ и площади, имеющих смежную границу, находящихся в одном садоводческом товариществе, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Образуемый участок должен соответствовать предельным минимальным и максимальным размерам, установленными правилами Землепользования и застройки. С заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав собственникам объектов необходимо обратиться в любой МФЦ.

**В нашем садоводческом товариществе прошли комплексные кадастровые работы. Я не согласна с полученными результатами. Могу ли я теперь самаповторно уточнить границы своего земельного участка на основании межевого плана?**

- После проведения комплексных кадастровых работ собственник может подать заявление с приложенным межевым планом с **целью исправления реестровой ошибки**, а также в последующем может осуществить образование новых участков путем раздела, объединения или перераспределения земельных участков.

**У меня есть дачный домик, который в свое время оформили как жилой дом, но фактически он является нежилым (садовым). Как привести документы в соответствие?**

- Перевод объекта недвижимости со статуса «жилое» на «нежилое» осуществляется на основании акта уполномоченного органа местного самоуправления. Таким образом, перед тем как подать в МФЦ документы для внесения изменения в ЕГРН, собственнику объекта недвижимости необходимо обратиться в Исполнительный комитет для получения соответствующего разрешения.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

255-25-80 – Галиуллина Галина

<https://rosreestr.tatarstan.ru>

https://vk.com/rosreestr16

https://t.me/rosreestr\_tatarstan