

Если дом уже построен, а прав еще нет...

Что надо знать лицу, построившему дом на предоставленном земельном участке, для того чтобы поставить этот дом на кадастровый учет для регистрации прав на него? На вопрос отвечает начальник отдела кадастрового учета филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области Новоселова Елена Алексеевна (продолжение).

Обращаем внимание, что ответственность за достоверность внесенных в Декларацию сведений о доме лежит полностью на лице, подписавшем Декларацию, то есть на Вас. Поэтому рекомендуем внимательно прочитать наши советы по отражению в ней основных сведений о доме, а если Декларация будет заполнена кадастровым инженером, рекомендуем перед ее подписанием убедиться, что указанные в ней сведения соответствуют действительности. Особенно рекомендуем проверить правильность указания площади дома и количества его этажей.

В соответствии с установленными требованиями общая площадь жилого дома складывается из суммы площадей всех жилых помещений дома, а также площадей помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий.

К помещениям вспомогательного использования относятся: кухни, коридоры, ванны, санузлы, кладовые, оранжереи, бассейны, расположенные на цокольном и подвальном этажах котельные, мастерские, а также площади, занятые внутридомовыми лестницами.

Многие дома имеют так называемые «пристройки», которые расположены вне контура его капитальных наружных стен, являются вспомогательными по отношению к зданию и имеют с ним одну (или более) общую капитальную стену. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным зданием. К ним следует относить жилые пристройки, пристроенные кухни, сени, тамбуры, веранды и т.п. Все пристройки разделяются на отапливаемые и холодные. Общая площадь помещений в отапливаемых пристройках включается в общую площадь дома, а в холодных – не включается.

Следует особо сказать, что площадь гаража (как встроенного в дом, так и пристроенного к нему) вне зависимости от наличия в нем отопления в общую площадь дома не включается.

При проверке правильности указания в Декларации количества этажей дома следует понимать, что в Декларации должно быть указано общее количество всех имеющихся в доме этажей, в число которых, помимо надземных, должны также включаться мансардный, подвальный и цокольный этажи.

В кадастр должна быть внесена еще одна характеристика построенного Вами дома, в отражении которой в Декларации и техническом плане часто допускаются ошибки - это адрес. В соответствии с установленными правилами сведения об адресе дома должны быть внесены в технический план только на основании соответствующего акта местной администрации.

Поэтому, если у Вас нет на руках такого документа, то Вам сначала необходимо обратиться в местную администрацию за присвоением адреса, а только затем вписать полученный адрес в Декларацию и передать документ о присвоении адреса кадастровому инженеру для включения его в состав технического плана.

И последнее: в соответствии с действующим законодательством возводить жилой дом можно только после получения в местной администрации особого документа - Разрешения на его строительство. Поэтому, если такой документ Вы не получили в местной администрации и не представили кадастровому инженеру для включения в состав технического плана, то в полученном Вами после кадастрового учета кадастровом паспорте на дом будет сделана запись «Разрешение на строительство не выдавалось».