***Несколько лет назад купил небольшой домик с землей в Томске. Потом пристроил к дому 2 пристроя, но не мог оформить право собственности, так как документов на пристрои у меня нет. Вроде бы сейчас можно их зарегистрировать в упрощенном порядке. Так ли это и что для этого нужно?***

Начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Томской области **Ия Колыванова**:

«Да, с 19.12.2020 года перечень объектов, кадастровый учет и права на которые могут быть осуществлены в упрощенном порядке, расширен. Если ранее такой порядок действовал только в отношении жилых или садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, то в настоящее время он действует и в отношении домов, созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующих параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

Чтобы соответствовать таким параметрам, объект должен быть отдельно стоящим зданием с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Неважно, как называется объект - "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом". Все эти понятия равнозначны.

Порядок называется упрощенным, так как предполагает предоставление меньшего количества документов. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Упрощенный порядок осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав действует, как в случае создания (строительства) объекта индивидуального жилищного строительства, так и образования его в результате реконструкции.

В описанной Вами ситуации фактически проведена реконструкция жилого дома, путем возведения к нему пристроев. И если принадлежащий Вам дом расположен на земельном участке с указанным выше назначением, то Вы сможете воспользоваться упрощенным порядком. Вам необходимо обратиться за внесением изменений в ЕГРН, представив технический план.

Документы, подтверждающие права на земельный участок, представлять необходимо только в том случае, когда право на земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН.

Хотя период действия упрощенного порядка продлен до 1 марта 2026 года, но нет смысла затягивать процесс, лучше своевременно привести документы на свою недвижимость в порядок. Это позволит избежать проблем при отчуждении реконструированных домов, а также с налогообложением, с оформлением прав при наследовании, оформлением ипотеки и т.д.».