

**Продать нельзя строить**

*Жители Удмуртии любят частные дома – за 8 месяцев в республике было построено и поставлено на кадастровый учет 2245 индивидуальных жилых домов общей площадью 251 тыс. кв.м.*

*Однако нередко обстоятельства складываются так, что стройка затягивается, и ее хозяевам приходится проводить операции с еще недостроенной недвижимостью. На сегодняшний день в регионе насчитывается 6,5 тыс. недостроенных зданий, поставленных на кадастровый учет. Специалисты Кадастровой палаты по Удмуртской Республике рассказывают о специфике различных сделок с недостроем.*

**- Можно ли легально продать недостроенный дом?**

- Объекты незавершенного строительства, согласно Гражданскому кодексу РФ, являются недвижимостью, поэтому недостроенные дома должны быть оформлены в собственность, если с ними планируется совершение каких-либо сделок - продажа, залог, дарение, аренда. Таким образом, для того чтобы свободно распоряжаться недостроем, его необходимо поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности.

Таким образом, если перед вами возникла необходимость продать недостроенный объект недвижимости, вам понадобятся всего 2 документа: технический план на постройку и правоустанавливающий документ на земельный участок. Для подготовки технического плана потребуется обратиться к кадастровому инженеру. При подготовке документа специалист обязательно укажет в нем основные характеристики объекта и степень его готовности в процентах.

Для того чтобы учетно-регистрационные процедуры прошли без приостановок, земля под строением должна быть оформлена в собственность, вид разрешенного использования земельного участка должен предполагать возможность возведения жилых объектов. Ну и, безусловно, строительство должно вестись с соблюдением строительных норм и правил.

Подать документы на кадастровый учет и регистрацию недвижимости можно в ближайшем МФЦ. Процедуры будут проведены одновременно и займут не более 12 рабочих дней.

**- Можно ли продать недостроенный дом, не регистрируя его?**

- Сделки без регистрации незаконченных строений возможны только в том случае, когда продается земельный участок.

Нередко владельцы недостроев продают участки срочно. Они пытаются сэкономить время, нe оформляя незавершенные постройки в соответствии с требованиями закона. Однако в этом случае пo дoкyмeнтaм пpoдaвeц пepeдaeт пoкyпaтeлю только зeмeльный yчacтoк, бeз кaкиx-либo пocтpoeк нa нeм. Такие сделки довольно рискованны – если возникнут проблемы, государство будет защищать ваши интересы, исходя из того, что вы приобрели только земельный участок, без объекта капитального строительства. Кроме того, вам придется самим рeгиcтpиpовать и ставить постройку на кадастровый учет. И в этот момент может обнаружиться, что здание построено с серьезными нарушениями строительных норм и правил, и регистрация невозможна.

**- Нужно ли платить налог на недострой?**

- Если на недвижимость, пусть и недостроенную, зарегистрировано право собственности, она облагается налогом в размере 0,6% от кадастровой стоимости.

Если строительство дома не завершено, то право собственности на него можно не регистрировать. В этом случае налог на имущество физлиц не уплачивается. Платить придется только за земельный участок, на котором находится незавершенное строение. И только в том случае, если участок находится в собственности, а не, например, в долгосрочной аренде;

### **Если после 10 лет владения** земельным участком **право** собственности на дом **не будет зарегистрировано**, то **налог** на землю **увеличится в 2 раза**. Данная повышенная ставка налога на землю будет применяться вплоть до регистрации дома