

Государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства

Государственная регистрация прав на объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС) имеет важное значение, так как она обеспечивает стабильность и законность оборота данных объектов недвижимого имущества. Завещать, подарить, продать, сдать в аренду, использовать под залог кредита можно лишь такие объекты недвижимости, собственность на которые зарегистрирована в законном порядке.

Понятие «объект ИЖС» содержится в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) это отдельно стоящее здание 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 предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (далее – Жилой дом).

Отметим, что вопрос оформления прав должен возникнуть уже на этапе строительства Жилого дома.

В настоящее время, а именно с 04.08.2018 строительство Жилого дома осуществляется в уведомительном порядке, предусмотренном ГрК РФ, который заключается в согласовании с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство (далее – Уполномоченный орган). Для этого в Уполномоченный орган до начала строительства застройщик направляет уведомление о планируемом строительстве. Полученное уведомление о соответствии Жилого дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке считается согласованием строительства и дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами.

Затем, не позднее месяца со дня окончания строительства, застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства Жилого дома. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

- технический план Жилого дома;
- заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный Жилой дом в случае, если земельный участок, на котором построен объект, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Кроме того, застройщику необходимо оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности в сумме 350 рублей.

Частью 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлено, что Уполномоченный орган в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства Жилого дома при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект и прилагаемые к нему документы.

В данном случае кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный Жилой дом осуществляются по заявлению Уполномоченного органа. В случае ненаправления в установленный срок Уполномоченным органом указанного заявления застройщик вправе направить заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у Уполномоченного органа самостоятельно.

Однако следует учитывать, что в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона о регистрации до 01.03.2026 допускается осуществление упрощенного порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на Жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен указанный жилой дом. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. При этом наличие уведомления о планируемом строительстве Жилого дома и уведомления об окончании строительства не требуется.

В данном случае кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный Жилой дом осуществляются по заявлению застройщика (правообладателя земельного участка, на котором расположен Жилой дом) на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, в границах которого расположен указанный Жилой дом, а также необходимо оплатить государственную пошлину.

Следует обратить внимание, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на Жилые дома, созданные на земельных участках, предназначенных для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта в соответствии с упрощенной процедурой, предусмотренной частью 12 статьи 70 Закона о регистрации, возможна при условии соблюдения правил землепользования и застройки, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты.

Таким образом, в настоящее время право выбора порядка строительства и оформления прав на созданный Жилой дом, а именно уведомительный или упрощенный, принадлежит его правообладателю.

Регистрация права собственности на Жилые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которых осуществлен до 04.08.2018, производится на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, в границах которого расположен Жилой дом. Если право на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, указанный документ представлять не требуется. Уведомления о начале и об окончании строительства для указанных объектов также не требуется.

**Наталья Янсон,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**