

«Как поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на построенный индивидуальный жилой дом»

Построенный индивидуальный жилой дом, как и любой объект недвижимости, подлежит постановке на государственный кадастровый учет, а право собственности - государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Прямой обязанности по внесению сведений об объекте в ЕГРН и регистрации права российским законодательством не предусмотрено. Однако, в соответствии с пунктом 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Следовательно, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности необходима для совершения различных сделок с недвижимым имуществом и свободного распоряжения им.

С 01.01.2017 отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением ЕГРН регламентируются положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно пункту 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации в случае создания объекта недвижимости осуществляется одновременно государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на основании заявления собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве.

Под объектом индивидуального жилищного строительства следует понимать отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Исходя из положений части 3 статьи 48, частей 1, 2, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

- при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства подготовка проектной документации не требуется;

- получение разрешения на строительство является обязательным при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

- до 1 марта 2020 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Основаниями для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются только технический план указанного объекта индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором создан данный объект недвижимости.

Статьей 24 Закона о регистрации установлены требования к техническому плану. Форма технического плана и состав содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Технический план представляет собой документ, в котором указаны сведения о здании, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Сведения об объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации такого объекта недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, в случае, если проектная документация не изготавливалась.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы можно представить: либо в форме документов на бумажном носителе через многофункциональный центр (личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении

(почтовое отправление); либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (отправление в электронной форме).

*Отдел регистрации объектов недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Владимирской области*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля
barinov_vy@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26