

Особенности регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства и садовый дом

С 04.08.2018 строительство или реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства (далее-объект ИЖС) не требует получения разрешения на строительство.

Строительство или реконструкция объектов ИЖС и садовых домов осуществляется в уведомительном порядке по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган). Для этого в указанный орган до начала строительства застройщик направляет **уведомление о планируемом строительстве** (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (далее – ГрК РФ); ст. 17 Федерального закона № 340-ФЗ от 03.08.2018г.), с приложением необходимых документов, например:

- правоустанавливающих документов на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН));

- документа, подтверждающего полномочия представителя (если уведомление направляется представителем).

Уполномоченный орган самостоятельно запрашивает правоустанавливающие документы на земельный участок, если вы не представили указанные документы самостоятельно (ч. 4 ст. 51.1 ГрК РФ).

Уведомление и документы можно подать в уполномоченный орган лично, в том числе через МФЦ, либо направить посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или через Единый портал госуслуг (ч. 1 ст. 51.1 ГрК РФ).

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган должен рассмотреть представленные документы и направить застройщику **уведомление о соответствии** объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке либо **уведомление о несоответствии**.

Полученное **уведомление о соответствии** либо **не направление** уполномоченным органом в предусмотренные сроки **уведомления о несоответствии** считается согласованием строительства и дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами в течение **десяти лет** (ч. 7, 13 ст. 51.1 ГрК РФ).

Постановка построенного объекта на кадастровый учет и регистрация права собственности на него осуществляются по заявлению уполномоченного органа, к которому прикладываются необходимые

документы, в том числе **уведомление об окончании строительства** с указанием **информацию об уплате государственной пошлины** за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости представленный застройщиком **технический план объекта** (ч.1.2 ст.19 Закон о регистрации).

Исходя из положений части 11.1 статьи 24 Закона о регистрации, технический план, необходимый для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект ИЖС или садовый дом подготавливается на основании:

1. декларации об объекте недвижимости;
2. уведомления о планируемом строительстве;

3. уведомления, направленного уполномоченным органом, о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров соответствующего объекта недвижимости предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения данного объекта недвижимости на земельном участке (при наличии такого уведомления).

В силу части 1.2 статьи 19 Закона о регистрации уполномоченный орган в срок **не позднее семирабочих дней** с даты поступления от застройщика **уведомления об окончании строительства** или **реконструкции** объекта ИЖС или садового дома обязан направить в орган регистрации прав **в электронной форме** заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект ИЖС или садовый дом и прилагаемые к нему документы.

В случае не направления в установленный срок уполномоченным органом указанного заявления **застройщик вправе** направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом прилагаемые к заявлению документы запрашиваются Росреестром у уполномоченного органа.

Заявления и необходимые документы, в установленном порядке подписанные соответствующей электронной цифровой подписью, можно представить при помощи сайта Росреестра - https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_present/reg_rights, либо представить документы в бумажном виде в ближайший офис МФЦ. Перечень офисов МФЦ можно узнать по ссылке <http://gogov.ru/tva/mfc>. Перечень необходимых документов можно узнать на сайте Росреестра - <http://ls.rosreestr.ru/usecases.html> или у консультанта в офисе МФЦ.

Лопсан А.О., заместитель начальника
Западного отдела Управления Росреестра по Республике Тыва