

Управление Росреестра по Костромской области (далее – Управление) информирует о порядке государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Объектом ИЖС (жилым домом, индивидуальным жилым домом) признается отдельно стоящее здание, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три и высотой не более 20 метров, предназначенное для проживания граждан.

В соответствии с изменениями, вступившими в силу с 04.08.2018 года, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство (уведомительный порядок). Заявление указанными органами подается в электронном виде с приложением следующих документов: уведомление об окончании строительства объекта ИЖС, технический план; правоустанавливающий документ на земельный участок (не требуется, если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в ЕГРН); документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем); заключенное правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный объект ИЖС (в случае, если земельный участок, на котором он построен, принадлежит двум и более гражданам).

За регистрацию права собственности на объект ИЖС необходимо уплатить госпошлину в размере 350 рублей, о чем должно быть указано в уведомлении об окончании строительства. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через портал госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с коэффициентом 0,7.

Заявитель вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанной выше обязанности. При этом представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления.

Кроме того, Управление обращает внимание, что с 19.12.2020 года вступил в действие Федеральный закон от 08.12.2020 N 404-ФЗ (далее – Закон №404). Согласно Закону №404 до 01.03.2026 года оформление прав на жилые дома может

осуществляться по заявлению правообладателя земельного участка, предназначенного для ИЖС и ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с декларацией об объекте, составленной владельцем земельного участка и правоустанавливающих документов на землю. Наличие уведомлений о планируемом строительстве и его окончании не требуется (упрощенный порядок).

Подводя итог, заместитель начальника Галичского межмуниципального отдела Управления Светлана Никитаева отмечает: «Правообладатель земельного участка вправе самостоятельно выбирать в каком порядке оформлять жилой дом в упрощенном или в уведомительном порядке».