

Оформление прав на ИЖС

Интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Челябинской области Мариной Ворониной для сайта «Полит74»

1. Скажите, а обязательно ли отдельно оформлять построенный дом в Росреестре, если он и так возведен на зарегистрированном участке?

В настоящее время в законодательстве действует принцип «построил-оформи», согласно которому по завершении строительства объекта у застройщика (гражданина или организации) возникает обязанность зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество. Важно понимать, если человек не зарегистрировал право на объект, он не является его полноправным собственником. Теперь эксплуатировать построенные здания и сооружения (например, подключать инженерные коммуникации) можно только после оформления объектов.

Кроме того, наличие зарегистрированных прав на недвижимость является необходимым условием в различных жизненных ситуациях: при совершении с объектами гражданско-правовых сделок (без оформленных прав невозможно распоряжаться недвижимостью: продать дом, подарить, завещать по наследству, сдать в аренду на законных основаниях, передать в залог), при страховании, газификации, а также выплате компенсации при возникновении чрезвычайных ситуаций и в других случаях.

Принцип «построил – оформи» действует с 1 марта 2025 года, т.е. с момента вступления в силу Федерального закона от 26 декабря 2024 года №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Марина Дмитриевна, какой порядок регистрации прав на жилые дома действует сейчас?

В настоящее время застройщик (правообладатель участка) вправе самостоятельно выбирать в каком порядке оформлять права на возведенный жилой дом.

Первый способ - это упрощенный порядок срок действия, которого определен до 01.03.2031 (ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), в отношении жилых домов или садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

В данном случае после окончания строительства застройщику необходимо обратиться к кадастровому инженеру за составлением технического плана, который подготавливается на основании декларации и документов на земельный участок. Подготовленный технический план и документы на земельный участок будут являться основанием для осуществления государственного кадастрового

учета и государственной регистрации прав собственности застройщика на возведенный жилой дом.

При этом земельный участок может принадлежать застройщику как на праве собственности, так и на праве аренды.

Второй способ - это уведомительный порядок, который введен ФЗ от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

При выборе уведомительного порядка оформления документов, перед началом строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления (ОМС), уполномоченный на выдачу разрешений на строительство уведомление о планируемом строительстве индивидуального жилого дома.

После проведения экспертизы представленного уведомления о планируемом строительстве ОМС принимает решение о соответствии указанных в уведомлении параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта, либо о несоответствии.

Получение застройщиком уведомления о соответствии дает право застройщику осуществлять строительство объекта в течении десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления в ОМС.

Застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства обязан направить в ОМС уведомление об окончании строительства. К уведомлению об окончании строительства прилагается технический план, подготовленный кадастровым инженером.

Технический план в данном случае подготавливается на основании декларации, уведомления о планируемом строительстве, уведомления о соответствии установленных параметров в уведомлении о планируемом строительстве и допустимости размещения жилого дома на земельном участке, выданном ОМС.

К техническому плану должно быть приложено уведомление об окончании строительства индивидуального жилого дома с отметкой ОМС о соответствии параметров жилого дома, установленных требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Третий способ – это так называемый «Дачная амнистия 2.0.», который введен Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» действие которого ограничено 01.03.2031.

Гражданин, который использует для проживания возведенный до 14.05.1998 жилой дом и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, сможет подтвердить свое право собственности при отсутствии правоустанавливающих документов, а также оформить права на земельный участок, расположенный под таким домом.

Участки, которые были предоставлены до 30 октября 2001 года гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, автоматически считаются их собственностью. Данный порядок относится и к наследникам.

Для оформления прав на жилой дом и земельный участок под таким домом гражданам необходимо обращаться с заявлением в ОМС о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации).

В данном случае кадастровый учет и регистрация права собственности на земельный участок осуществляется одновременно с государственным кадастровым учетом (если дом не стоит на государственном кадастровом учете) и регистрацией права собственности данного гражданина на такой жилой дом, которые проводятся по заявлению ОМС с приложением межевого плана на земельный участок и технического плана жилого дома.

3. Какие документы нужны для этого?

В зависимости от выбранного застройщиком порядка оформления прав на возведенный жилой дом в орган регистрации необходимо представить заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, технический план, подготовленный кадастровым инженером и документы на земельный участок. При этом в случае если право застройщика зарегистрировано в ЕГРН документы на земельный участок можно не представлять. Также необходимо уплатить государственную пошлину за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и регистрацию прав на созданный объект индивидуального жилищного строительства в размере 1000 руб.

Заявление о постановке на кадастровый учет и регистрацию прав на жилой дом может быть подано через Портал Госуслуг, при личном обращении в МФЦ, либо через личный кабинет на сайте Росреестра (при такой подаче заявления подписывать его усиленной квалифицированной электронной подписью не требуется).

Кадастровый инженер, который готовил документы, имеет право подать в Росреестр заявление в электронном виде на постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию прав в качестве представителя правообладателя объекта недвижимости.

4. Скажите, сколько времени займет оформление жилого дома?

Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении жилых домов составляет 2-3 рабочих дня со дня предоставления необходимых документов в

многофункциональный центр, при этом в случае представления документов и заявлений в электронном виде срок регистрации составляет не более 24 часа.

5. Хорошо, а если дом не построили, а реконструировали (надстроили мансарду или пристроили летнюю веранду с крыльцом). Какая процедура необходима в этом случае и с чего следует начать?

Изменение параметров объекта капитального строительства и его частей (например, высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства – является реконструкцией объекта. В данном случае повторно регистрировать права на дом не нужно, а вот внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) информацию о произведенной реконструкции необходимо обязательно.

Внесение изменений в сведения об объектах в ЕГРН важно для самих собственников. Соответствие фактических характеристик недвижимости сведениям ЕГРН имеет ряд преимуществ и важных аспектов, в том числе обеспечение юридической чистоты сделок, актуальность информации в выписке ЕГРН, избежание споров, связанных с изменением параметров недвижимости.

Внести изменения в сведения ЕГРН о жилом доме, созданным на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, индивидуального жилищного строительства объекте возможно также в «упрощенном порядке» (до 1 марта 2031 года), который предусмотрен для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на вновь созданный объект индивидуального жилищного строительства. Уведомление о реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также об окончании реконструкции таких объектов (ч. 12 ст. 70 Закона № 218-ФЗ), не требуется. Документом, на основании которого будет осуществлен кадастровый учет, в том числе в связи с проведенной реконструкцией жилого дома, является технический план, подготовленный кадастровым инженером. Для подготовки технического плана необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Таким образом, для внесения изменений в сведения ЕГРН о характеристиках жилого дома (этажности, площади) собственник может обратиться в любой удобный офис МФЦ и представить в Росреестр соответствующее заявление в отношении реконструируемого дома и технический план на этот объект недвижимости.

6. В продолжение темы, хотелось бы еще поговорить про газификацию жилых домов. Какая роль отводится Росреестру в части реализации поручения Президента по социальной газификации?

Программа социальной газификации - социально значимый проект, который действует с 2021 года по поручению Президента РФ и Правительства России. Благодаря ей россияне получили возможность бесплатно провести газ до границ своих участков в сельских населённых пунктах. В апреле 2024 года Председатель Правительства РФ подписал Постановление о расширении программы на

садоводческие товарищества, расположенные в границах газифицированных населённых пунктов.

В рамках исполнения поручений Президента и Председателя Правительства Росреестром организована комплексная работа с органами власти субъектов, муниципалитетами, отделениями Союза садоводов России, председателями СНТ и гражданами по вопросам земельных отношений, проведения кадастровых работ и регистрации прав на объекты недвижимости.

Проводятся:

- оперативные штабы по вопросам газификации СНТ при территориальных органах Росреестра. Встречи с председателями СНТ по вопросам газификации.
- встречи с Союзом садоводов России по вопросам газификации.

Росреестр оказывает СНТ методическую, методологическую поддержку. В том числе в формате межведомственных штабов проводится взаимодействие с Межрегионгазом и Минэнерго.

Для граждан - садоводов и огородников - разработаны методические рекомендации о том, что необходимо сделать для участия в программе догазификации. Также подготовлены ответы на часто задаваемые вопросы граждан и СНТ.

7. Какие земельные участки подпадают под действие государственной программы газификации?

Самое ключевое требование — для газификации в садоводческом товариществе земельный участок должен располагаться обязательно в границах населенного пункта, где уже проведен газ, либо где планируется проведение газа.

Бесплатно газифицироваться смогут только те участки, дома на которых стоят на кадастровом учете. То есть, если у владельцев имеются документы, подтверждающие право собственности на земельный участок и индивидуальный жилой дом, то они смогут воспользоваться программой по социальной газификации. Если же соответствующих документов нет, то для участия в госпрограмме необходимо сначала оформить земельный участок и дом, то есть поставить объекты недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности. Только после того, как права на земельный участок и дом будут оформлены в установленном порядке, собственники могут направлять заявку на бесплатную газификацию.

При этом те земельные участки, которые отведены для огородничества, они не подпадают под программу газификации. Располагать объекты капитального строительства, объекты недвижимого имущества, те самые садовые дома, на земельном участке, отведенном для огородничества нельзя. Поэтому газификации здесь не будет.

8. Марина Дмитриевна, назовите, какие требования к объектам недвижимости предъявляются для участия в госпрограмме социальной газификации?

Одним из условий для проведения газа в садовый дом является то, что такой дом должен быть жилым по назначению.

В характеристиках объекта в ЕГРН обязательно должно быть указано, что дом пригоден для проживания (прописано назначение «жилое» или «жилое строение»).

Садовые дома, предназначенные для сезонного пребывания и не являющиеся жилыми домами, газификации не подлежат.

9. Как узнать, оформлен ли дом надлежащим образом? Где можно получить эту информацию?

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Получить выписку из ЕГРН можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также в бумажном виде, обратившись в офисы МФЦ.

10. А можно ли существующие садовые дома переводить в жилые?

Садовый дом может быть признан жилым, и наоборот. Ранее перевод происходил исключительно в судебном порядке, сейчас же процедура упрощена. Возможность перевода предусмотрена порядком, установленным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Собственнику потребуется через МФЦ представить пакет документов в орган местного самоуправления:

- заявление о признании садового дома жилым. В нем указать кадастровый номер садового дома, кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом, почтовый адрес заявителя или адрес его электронной почты и способ получения решения муниципалитета об изменении назначения помещения;

- выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если право собственности заявителя на садовый дом не зарегистрировано, то правоустанавливающий документ на садовый дом или нотариально заверенную копию этого документа;

- заключение по обследованию технического состояния объекта. Документ подготавливается специалистом в области инженерных изысканий, который состоит в саморегулируемой организации - он выполняет работы по обследованию объектов недвижимости;

- нотариальное согласие третьих лиц (если дом обременен правами третьих лиц) на признание садового дома жилым.

В результате рассмотрения обращения администрация примет решение о признании или об отказе в признании садового дома жилым. При положительном решении уполномоченный орган местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия направит информацию в Росреестр для

внесения соответствующих изменений в сведения о садовом доме. Гражданин также вправе самостоятельно обратиться в Росреестр.

Так же внести изменения в ЕГРН в части назначения здания с садового дома на жилой дом возможно в случае проведения реконструкции такого объекта недвижимости. Внести изменения в ЕГРН в данном случае осуществляется на основании технического плана, подготовленного кадастровым инженером.

11. Где можно получить дополнительную информацию по оформлению недвижимости и как обратиться за консультацией сотрудников Росреестра?

Росреестр является современным, открытым и динамично развивающимся цифровым ведомством. Региональное Управление ежеквартально проводит личный прием для южноуральцев в Приемной Президента РФ в Челябинской области. Кроме того, для удобства южноуральцев в Управлении Росреестра работает множество каналов связи, по которым можно оперативно получить ответы на интересующие вопросы. Наиболее оптимальный способ письменного обращения в региональный Росреестр - посредством платформы «Госуслуги. Решаем вместе».

Много полезной информации в рамках компетенций ведомства размещено на сайте Росреестра. Есть даже специальный сервис «Жизненные ситуации». Заполнив опросник по теме обращения, можно получить ответы о порядке регистрации, сроках оказания услуг, размере госпошлины и необходимом перечне документов.

Региональный Росреестр широко представлен в социальных сетях, где в простой и доступной форме жители области узнают новости в сфере земли и недвижимости. Для южноуральцев ежемесячно проводятся тематические горячие телефонные линии – здесь важно следить за анонсами в наших соцсетях.

Кроме того, южноуральцы могут обратиться по справочным телефонам Управления для получения консультации, в том числе и по упрощенному порядку оформления недвижимости: 8 (351) 237-27-90, 237-27-91. Помощь по возникающим вопросам также оказывается по Единому справочному телефону Росреестра: 8 800 100 34 34 (круглосуточно, звонок по России бесплатный).