

В отношении строительства жилых домов Градостроительным кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 48, части 1, 2, 9 статьи 51), а также Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (часть 4 статьи 8) предусмотрено:

- подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства;

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

- до 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления кадастрового учета таких объектов (до 01.01.2013 года – для технического учета (инвентаризации)). Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусмотрено:

- на садовых земельных участках могут строиться только объекты, являющиеся жилыми строениями (без права проживания и регистрации в них);

- на дачных земельных участках, по усмотрению правообладателя земельного участка, допускается строительство либо объектов индивидуального жилищного строительства либо жилых строений. В связи с чем, на основании части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, получение разрешения на строительство не требуется для строящихся жилых строений и строящихся объектов индивидуального жилищного строительства (жилых домов);

- оформление жилых домов (в том числе построенных на дачных участках) – постановка на кадастровый учет и регистрация прав осуществляются на основании правоустанавливающих документов на земельный участок. При этом, характеристики построенного объекта указываются правообладателем земельного участка в Декларации об объекте недвижимости. Декларация об объекте недвижимости является обязательным приложением к техническому плану жилого дома, изготавливаемого кадастровым инженером.

Остановимся более подробно на оформлении документов.

I. В том случае, если на земельном участке, предоставленном для дачного хозяйства, садоводства построен объект недвижимого имущества – жилое строение, не предназначенный для постоянного проживания граждан, применяется следующий алгоритм действий:

согласно части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) кадастровый учет и регистрация прав на созданное здание либо объект

незавершенного строительства, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации кадастровый учет и регистрация прав на созданные объекты недвижимости осуществляются одновременно.

В силу части 11 статьи 24 Закона о регистрации, Декларация об объекте недвижимости (далее - Декларация) заполняется исключительно в случаях, если в отношении объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений или машино-мест), не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8-10 настоящей статьи разрешений и проектной документации.

При этом Декларация в отношении созданного объекта недвижимости составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости.

Требования к подготовке Декларации и составу содержащихся в ней сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Таким образом, правообладателю садового или дачного земельного участка, на котором им построено жилое строение, с целью оформления права собственности на такой объект необходимо:

1. заполнить Декларацию по установленной форме в отношении созданного объекта недвижимости, при этом:

- в реквизитах «Вид объекта недвижимости» и «Назначение здания» необходимо проставить знак «V» в ячейках «здание» и «жилое строение» соответственно, а в реквизите «Наименование объекта недвижимости» указать слова «садовый дом» или «дачный дом» в зависимости от разрешенного использования земельного участка;

2. обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана, указанного в пункте 1 объекта, на основании Декларации, при этом, кадастровому инженеру при подготовке технического плана в связи с созданием объекта недвижимости необходимо в разделе «Характеристики объекта недвижимости» указать следующие сведения:

- вид объекта недвижимости «здание»,
- кадастровый номер земельного участка, на котором расположено созданное здание,
- назначение объекта недвижимости «нежилое», для объектов незавершенного строительства проектируемое назначение «нежилое» (до вступления в силу XML – схем в отношении назначения «жилое строение»),
- наименование здания или объекта незавершенного строительства «садовый дом» или «садовый дом – жилое строение» на выбор правообладателя земельного участка (по аналогии и дачный дом),
- иные сведения, согласно пункта 43 общих требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953,

- в разделе «заключение кадастрового инженера» указать дополнительное обоснование для внесения в технический план сведений о назначении здания и наименовании здания, например:

- сведения о наименовании «садовый дом» или «садовый дом – жилое строение» включены на основании Декларации, сведения о назначении «нежилое» внесены на основании ФЗ-66 в связи с созданием жилого строения на садовом земельном участке и отсутствием утвержденной ХМЛ – схемы «жилое строение»;

3. подать заявление и документы для одновременного осуществления кадастрового учета и регистрации прав в отношении созданного объекта недвижимости (садового или дачного дома) в офисы приема документов в Государственное автономное учреждение «Мои документы» (телефон для справок 052);

4. при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правах на земельный участок, правообладателю земельного участка также необходимо одновременно подать заявление о кадастровом учете и (или) регистрации прав на такой земельный участок (часть 1 статьи 40 Закона о регистрации).

II. До 01.03.2018 года, если на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), построен жилой дом, применяются нормы части 7 статьи 70 Закона о регистрации.

Для данной категории дел не требуется получения разрешения на ввод объекта недвижимости.

Прием документов осуществляется по единой процедуре: на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. К такому заявлению прилагается технический план созданного жилого дома в состав приложения которого включается разрешение на строительство и проектная документация (при наличии).

При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правах на земельный участок, правообладателю земельного участка также необходимо одновременно подать заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на такой земельный участок.