

**Пресс-релиз**

**Управление Росреестра по Ростовской области сообщает о процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства.**

Закон 93-ФЗ упростил процедуру приобретения права собственности на некоторые объекты недвижимости, а именно на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса (30.10.2001) и предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства и возведенные на таком земельном участке строения. Нормы, внесенные указанным законом в различные нормативные акты, неоднократно менялись и переносились из одних законов, утрачивающих свою силу, в новые акты. Принципиальное отличие нового порядка состояло в том, что право собственности на земельный участок, регистрировалось на основании любого документа, свидетельствующего о предоставлении земельного участка любому прежнему пользователю до введения в действие ЗК РФ. Причем это мог быть любой документ (постановление, распоряжение, свидетельство), в котором указано любое право (право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения) или вообще без указания права (предоставить для строительства). Этот порядок сохраняется для земельных участков и сегодня и каких-либо сроков отмены такого порядка закон не содержит.

Что касается построенных на указанных земельных участках домов, дачных или садовых домиков, иных мелких построек, тут ситуация несколько иная. Процедура получения права собственности на здания, возведенные на земельных участках, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса для целей ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства также была упрощена. Сама упрощенная процедура несколько менялась с течением времени.

Регистрация права на здания, расположенные на земельных участках, указанных выше, в настоящее время происходит на основании документа, удостоверяющего право собственности на земельный участок, и технического плана. Различия как это часто бывает, кроются в деталях. В данном случае – в документах, на основании которых изготавливается технический план.

Технический план на жилое строение изготавливается на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и декларации, заполняемой собственником. Как видите, законодатель максимально упростил процедуру приобретения право собственности на дачные и садовые домики.

Технический план на жилой дом изготавливается на основании (внимание!) разрешения на строительство, или проектной документации, или технического паспорта, изготовленного до 01.01.2013 года. Тем самым законодатель упростил процедуру учета и регистрации прав на те жилые дома, которые давно построены и эксплуатируются, а к вновь возведенным жилым домам предъявил более серьезные требования, так как получение разрешения на строительство являлось обязательным.

Упрощение учетно-регистрационной процедуры для жилых домов состоит в отсутствии необходимости получать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Этот порядок сохраняется до 01.03.2020 года.

Градостроительный кодекс устанавливает правило о необходимости получения разрешения на строительство жилого дома, но делает исключение для жилого дома, возводимого на дачном земельном участке. В случае строительства на дачном участке получения разрешения на строительство не требуется, а значит, и технический план можно изготовить на основании декларации. Эта норма (об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство) содержится в части 17 ст 51ГрК РФ. С 1.01.2019 года эта норма существенно меняется и будет применяться только для садового дома и хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, на садовом земельном участке".

Необходимо отметить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство, реконструкция объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией и построенный, реконструированный объект соответствует требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана.

При отсутствии необходимости получать такое разрешение фактически государство не контролировало кто где и что строит, соответствует ли возведенное здание не только требованиям градостроительных регламентов (документов, содержащих ограничения к использованию земельных участков и к параметрам возводимых объектов), но и общим требованиям безопасности.

К сожалению, отсутствием такого контроля нередко пользовались недобросовестные застройщики и под видом жилых строений у нас возводились магазины, автомойки, закусочные, а под видом индивидуальных жилых домов – многоквартирные.

Для получения разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта.

Нужно иметь в виду: если разрешение на строительство отсутствует, или возведенный объект не соответствует тем параметрам, которые в разрешении на строительство указаны, в выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть отказано а постройка признана самовольной.

Справочная информация.

Самовольная постройка - это здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК РФ).