

Управление Росреестра по Алтайскому краю: регистрация прав граждан на жилые дома в упрощенном порядке

Индивидуальное жилищное строительство в последние годы становится все более популярным у населения. Все больше семей выбирают этот способ решения жилищной проблемы.

При обращении правообладателей в Росреестр за регистрацией прав заявители должны представить ряд необходимых документов.

Согласно ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Таким документом является разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, выданное в установленном порядке органом местного самоуправления (ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

Однако, в настоящее время законодатель упростил процедуру введения жилого дома в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 25.3 Закона о регистрации до 01.03.2015 документами, подтверждающими право собственности физического лица на индивидуальный жилой дом, являются правоустанавливающие документы на земельный участок, предоставленный гражданину для целей, указанных в законе, и документ, подтверждающий факт его создания.

В случае регистрации права собственности на жилой дом в упрощенном порядке необходимо обратить внимание на следующее.

Земельный участок должен быть предоставлен гражданину для определенных целей, это: индивидуальное жилищное строительство либо ведение личного подсобного хозяйства, также возможна регистрация права на жилой дом, если земельный участок предоставлялся для ведения дачного хозяйства или садоводства.

Поэтому, если земельный участок выделялся для иной цели, не связанной со строительством, регистрация права собственности в «упрощенном» порядке не допускается. Кроме того, земельный участок должен стоять на кадастровом учете либо право на него должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

В соответствии с п. 4 ст. 25.3 Закона о регистрации документом, подтверждающим создание объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства и содержащим описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, является кадастровый паспорт.

Данный документ может быть предоставлен как заявителем, так и запрошен государственным регистратором в органе кадастрового учета. Однако, следует обратить внимание на то, что если объект капитального строительства (в

данном случае жилой дом) не стоит на кадастровой учете, то заявитель может одновременно обратиться с заявлением о регистрации права на объект недвижимости и заявлением о постановке на кадастровый учет.

Декларация предоставляется гражданином, если земельный участок предназначался для ведения дачного хозяйства, либо садоводства и если на строительство, реконструкцию такого объекта недвижимого имущества не требовалась выдача разрешения на строительство. Форма декларации установлена Приказом Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № 447 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимого имущества».

Кроме того, заявителям необходимо обратить внимание на то, какой объект капитального строительства является индивидуальным жилым домом. Законодатель определяет, что индивидуальным жилым домом является отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три (в их количество входит также подземная этажность) и предназначенный для проживания одной семьи (ст. 49 Градостроительного кодекса РФ).

Таким образом, если построен жилой дом на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо в черте поселения для ведения личного подсобного хозяйства этажностью не более 3-х этажей для проживания одной семьи, либо дом на участке, предназначенном для ведения дачного хозяйства (садоводства), то на государственную регистрацию должны быть представлены следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права на жилой дом, которое подается заявителем лично, либо его представителем в случае наличия нотариально удостоверенной доверенности, либо данное заявление может быть направлено посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. В данном случае подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке (ст.16 Закона о регистрации);
- документ об оплате государственной пошлины (в подлиннике и копии), ее размер составляет в соответствии со ст. 333.33 НК РФ 200 рублей;
- декларация об объекте недвижимого имущества (в подлиннике и копии);
- документы на земельный участок, на котором расположен построенный жилой дом, в случае если право заявителя уже зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то предоставление таких документов не требуется.

Данные документы могут быть поданы на государственную регистрацию в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю или Многофункциональный Центр.

Срок регистрации прав по делам данной категории составляет 10 календарных дней.

С.М. Патудина, и.о. начальника отдела регистрации прав
на объекты недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Алтайскому краю