

Особенности оформления индивидуального жилого дома по новым правилам

С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. №340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон №340-ФЗ), которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, а также изменены отдельные положения Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон №218-ФЗ).

Федеральный закон №340-ФЗ направлен на установление единых требований к строительству объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, к строительству жилых домов на садовых земельных участках.

При этом предусмотрен уведомительный порядок начала и окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

Объектом индивидуального жилищного строительства (далее – 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 (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом №340-ФЗ в Федеральный закон №218-ФЗ, 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. Заявление указанными органами подается в электронном виде, к заявлению должны прилагаться:

уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС;

технический план, представленный застройщиком вместе с уведомлением об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство;

соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС, заключенное между правообладателями земельного участка, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект ИЖС, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект недвижимости (часть 16 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Размер государственной пошлины, подлежащей уплате за государственную регистрацию права, установлен подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации и составляет 350 рублей.

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности. При этом застройщик 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 (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона №218-ФЗ).

Вместе с тем согласно части 7 статьи 16 Федерального закона №340-ФЗ до 1 марта 2019 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. В данном случае для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наличие уведомлений не требуется, заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного земельного участка) либо его представителем.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Федерального закона №340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), также вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения.

Таким образом, правообладатели земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, вправе по своему усмотрению в отношении возведенных ими (законченных строительством) жилых домов, жилых строений, расположенных на таких земельных участках, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации права применить либо уведомительный порядок, введенный Федеральным законом №340-ФЗ, либо ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию.

В случае направления правообладателем земельного участка уведомления о планируемом к строительству или реконструкции жилом доме, жилом строении или объекте ИЖС государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке жилой дом, жилое строение осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, предусмотренным Федеральным законом №218-ФЗ.

Таким образом, в указанных выше случаях для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ уведомлений, направленных в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления. Заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в таких случаях обязаны направлять уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления либо застройщик в случае неисполнения органом власти указанной обязанности.