На вопрос отвечает: начальник отдела ведения и повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Курганской области Птицина Эльвира.

Занимаюсь строительством дома на земельном участке, разрешение на строительство было получено. Нужно ли регистрировать готовый дом?

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе *здания*, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Это является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Таким образом, право собственности на жилой дом подлежит государственной регистрации в ЕГРН.

С целью оформления прав на жилой дом необходимо также осуществление его государственного кадастрового учета. По общему правилу кадастровый учет и регистрация прав на созданное здание осуществляются одновременно на основании соответствующего заявления собственника и документов, необходимых для их проведения.

Необходимо отметить, что Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» отменено требование о получении разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) (ч. 17 ст. 51 ГрК РФ).

Вместо этого введен уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов ИЖС, период которого не должен превышать 10 лет:

в случае строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).

В г. Кургане таким уполномоченным органом является Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации г. Кургана (адрес: г. Курган, ул. Пушкина, 83/1, телефон: (3522)42-86-80 (доб. 671), факс: (3522)45-72-82, e-mail: dasizo@kurgan-city.ru).

К уведомлению об окончании строительства прилагается, в том числе технический план объекта, подготовленный кадастровым инженером по результатам кадастровых работ.

После получения уведомления об окончании строительства уполномоченный орган проводит проверку соответствия параметров объекта градостроительной документации и направляет гражданину (застройщику) соответствующее уведомление.

В силу ч. 2 ст. 19 Закона о регистрации орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства объекта ИЖС обязан направить в орган регистрации прав от имени правообладателя заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой объект и прилагаемые к нему документы, в том числе, уведомление об окончании строительства объекта ИЖС, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен объект, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный объект.

 Дополнительную информацию по вопросам государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав можно получить по телефону филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курганской области 8(3522)42-70-02 (консультант).