**Как зарегистрировать построенный дом**

**Разъясняет исполняющая обязанности руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Викторовна Ведерникова.**

- **Наталья Викторовна, вопрос актуален по меньшей мере по двум причинам – из-за популярности индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в регионе и меняющегося законодательства…**

- Да, темпы ИЖС в нашей области можно проследить на примере роста ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство, выданных Сбером, с которым, кстати, мы тесно сотрудничаем. На портале IN сообщалось, что количество таких кредитов, выданных Сбером жителям Ивановской области за первое полугодие 2022 года, превысило аналогичные показатели за весь 2021 год.

Что касается перемен в законодательстве, надо сказать, что большинство из них направлено на упрощение, удешевление и ускорение процедуры регистрации построенного жилья.

Не буду подробно останавливаться на внушительном списке разрешений и согласований, оставшихся в прошлом.

О том, как сегодня. На сегодняшний день государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, осуществляются на двух основаниях.

Первое - технический план. Он готовится кадастровым инженером на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации об объекте недвижимости. Формы технического плана, декларации об объекте недвижимости, требования к подготовке таких документов и состав содержащихся в них сведений утверждены действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

Второе - правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен жилой или садовый дом. Если право собственности заявителя на этот земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, представлять правоустанавливающий документ в орган регистрации прав не требуется.

**- Что с уведомлениями о начале и окончании строительства?**

- Для подготовки технического плана, а также для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав до 01.03.2026 наличия уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома не требуется. Естественно, как и уведомления об окончании строительства.

Зарегистрировать жилой или садовой дом можно независимо от того, когда было осуществлено строительство объекта капитального строительства, было или не было получено ранее разрешение на строительство, направлено или не направлено уведомление о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и какое уведомление уполномоченного органа получено в этом случае застройщиком.

Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять жилой или садовый дом, в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьей 51.1 и частями 16 – 21 статьи 55 Гражданского Кодекса.

При этом в случае представления заявителем документов, предусмотренных частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, отсутствуют основания для применения положений части 1.2 статьи 19, пунктов 58 – 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в том числе если ранее указанные положения были применены в отношении определенного объекта капитального строительства.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области**