

## Как оформить дом в собственность после постройки?

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности подлежит государственной регистрации. Однако, не смотря на то, что Регистрационная служба осуществляет функции по государственной регистрации прав более 20 лет, многие граждане не спешат регистрировать право собственности на свои дома. На самом деле, затягивать с регистрацией не стоит. Пока право собственности на дом не зарегистрировано, владелец не может его продать, подарить, отдать в залог или оставить в наследство. Я думаю, что в большинстве случаев, граждане хотят зарегистрировать право собственности на дом, просто у кого-то нет необходимых документов, а кто-то запутался в часто меняющемся законодательстве. Действительно, ранее для оформления жилого дома было необходимо Разрешение на строительство. С 04.08.2018 г. стандартную процедуру заменили на уведомительный порядок. Федеральным законом № 340-ФЗ Разрешение на строительство индивидуального жилого дома было заменено на систему уведомлений о начале и завершении строительства, которые граждане застройщики должны направлять о начале и завершении строительства в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган. В большинстве случаев это муниципалитет.

08.12.2020 г. Законом № 404-ФЗ внесены изменения в часть 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в связи с чем, возникла уникальная возможность оформить жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, если жилой дом соответствует параметрам объекта индивидуального жилищного строительства на основании **только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок**. Раньше, в упрощенном порядке, известном в народе как «дачная амнистия» можно было оформить только садовый дом. Сегодня и до 01.03.2031 года можно оформить в упрощенном порядке жилой дом, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта при условии, что Жилой дом должен соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства. Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования,

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

При этом, в случае создания (строительства) жилого дома или образования жилого дома в результате реконструкции одновременно осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

Таким образом, застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка), вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформить свой дом: в уведомительном или в упрощенном.

Воспользуйтесь моментом, когда государство стимулирует граждан зарегистрировать свои постройки. Обратитесь к кадастровому инженеру, закажите Технический план, придите с ним в МФЦ и подайте заявление в Росреестр упрощенно – по «дачной амнистии».

Государственный регистратор Межмуниципального

Рубцовского отдела Управления Росреестра по

Алтайскому краю

В.В. Караваева