

## Регистрация прав граждан на жилые дома в «упрощенном» порядке

Индивидуальное жилищное строительство является одним из способов решения вопроса по обеспечению жильем граждан. Не случайно законодатель упростил процедуру ввода в эксплуатацию жилых домов, приняв в 2006 году закон о так называемой «дачной амнистии».

Федеральный закон от 30.06.2006 №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке права граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» позволил гражданам зарегистрировать право собственности на индивидуальные жилые дома, минуя процедуру ввода объекта в эксплуатацию, установленную градостроительным и жилищным законодательством.

Если земельный участок предоставлен в собственность или аренду физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства, а так же для ведения дачного хозяйства или садоводства и им построен жилой дом, то возможно зарегистрировать право на него, представив в регистрирующий орган минимальное количество документов.

Если жилой дом расположен на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, то необходимо предоставить документы на земельный участок, заявление о государственной регистрации и документ об оплате государственной пошлины, которая составляет 200 рублей. Если права на земельный участок уже зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - предоставление документов на земельный участок не требуется. Следует также обратить внимание на то, что жилой дом должен стоять на кадастровом учете, либо заявление о постановке на кадастровый учет можно подать одновременно с заявлением о регистрации права на объект недвижимости.

В случае, если жилой дом расположен на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства или дачного хозяйства, то, помимо документов на земельный участок, необходимо предоставить декларацию об объекте недвижимого имущества.

Многие граждане использовали свое право, а многие могут это сделать в будущем, так как срок действия данного нормативно-правового акта продлен до 01.03.2015.

Следует обратить внимание на следующее. Законодатель дал четкое определение понятия «индивидуального жилого дома» - это жилой дом, этажностью не выше 3 и предназначенный для проживания одной семьи (п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, зарегистрировать право в «упрощенном» порядке на двухквартирный жилой дом либо дом блокированной застройки нельзя.

Однако, некоторые граждане, злоупотребляя своим правом, пытаются ввести в гражданский оборот под видом индивидуальных жилых домов объекты недвижимости, которые не относятся к индивидуальным жилым домам (дома блокированной застройки либо многоквартирные жилые дома).

Так, Управлением выявлен факт строительства общежития под видом индивидуального жилого дома в одном из садоводческих товариществ. Данный факт послужил основанием для обращения в органы прокуратуры, в результате застройщик привлечен к административной ответственности и инициировано обращение в суд с иском о сносе самовольной постройки.

Следует помнить, что если Вы являетесь владельцем земельного участка, предоставленного Вам для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства, или земельного участка на землях садоводства или дачного товарищества, Вы можете построить индивидуальный жилой дом этажностью не выше 3-х, предназначенный для проживания Вашей семьи и зарегистрировать право в «упрощенном» порядке.

Если же на таких земельных участках без разрешения на строительство, выданного органами архитектуры, возвели многоквартирный жилой дом или дом блокированной застройки, то Вы не приобретаете на него право. Самовольная постройка подлежит сносу (п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), с такими требованиями могут обратиться в суд не только соответствующие государственные органы, но и Ваши соседи, чьи права Вы нарушаете.

Н.Б. Шафигуллина,  
начальник отдела регистрации прав  
объекты жилого назначения  
Управления Росреестра по Алтайскому краю