

**Информационная памятка для граждан, осуществляющих
строительство объектов индивидуального жилищного строительства
либо эксплуатирующих данные объекты без государственной
регистрации права.**

Индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) — это одна из форм обеспечения граждан жилищем, которое построено при их непосредственном участии и за их счет.

Градостроительный кодекс Российской Федерации уточняет, что объект ИЖС – 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.

1. Для того чтобы построить объект ИЖС, необходимо согласовать строительство указанного объекта с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган).

Для этого в указанный орган до начала строительства застройщик направляет уведомление о планируемом строительстве с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН);

- документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);

- описание (в текстовой форме и графическое) внешнего облика объекта недвижимости в случае, если он расположен в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в уведомлении).

В течение семи рабочих дней уполномоченный орган рассматривает представленные документы и направляет застройщику уведомление о соответствии объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке (далее - уведомление о соответствии) либо уведомление о несоответствии.

Полученное уведомление о соответствии дает застройщику право осуществлять строительство в соответствии с указанными параметрами в течение десяти лет.

Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный объект ИЖС осуществляются по заявлению уполномоченного органа.

Для этого не позднее месяца со дня окончания строительства застройщик должен направить в указанный орган уведомление об окончании строительства с приложением следующих документов:

- документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- технический план объекта индивидуального жилищного строительства;
- заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС (если земельный участок, на котором построен или реконструирован ИЖС, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора).

Формы уведомлений утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома».

2. Вместе с тем, если в установленном законом порядке был осуществлен технический учет или государственный учет до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном

кадастре недвижимости», а также объекты, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такие объекты ИЖС являются ранее учтенными.

Постановка на кадастровый учет осуществляется при подаче в МФЦ заявления «о внесении в ГКН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (ОКС)» для присвоения кадастрового номера.

К заявлению необходимо приложить:

- технический паспорт, выданный до 01.01.2008 (оригинал, наличие печатей БТИ, ЦТИ)

или

- правоустанавливающий документ (если отсутствует технический паспорт, выданный до 01.01.2008, а учет объекта был осуществлен по ранее действующему порядку).

После прохождения процедуры постановки на кадастровый учет граждане обращаются в Управление федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для оформления права собственности.

3. Регистрация индивидуального жилого дома и иных построек через суд.

Гражданский кодекс РФ разрешает собственнику земельного участка возводить на нем различного рода сооружения, которые не противоречат правилам пользования этим участком. Соответственно, все постройки должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Самовольная постройка — это здание, строение или сооружение, которое было возведено без получения соответствующих разрешений. Значит, если постройка не будет зарегистрирована, она может быть снесена за счет застройщика.

Для предъявления в суд искового заявления о признании права на самовольную постройку требуются следующие документы:

1. Исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку,
2. Документы, подтверждающие право собственности (пожизненного владения или постоянного бессрочного пользования) на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка. Земельный участок должен иметь вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства,
3. Документ, подтверждающий обращение в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство и ввод объекта самовольного строительства
4. Схема границ земельного участка, с указанием расположенного на нем объекта самовольного строительства,
5. Заключение о соответствии самовольной постройки строительным, техническим нормам и правилам,
6. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям документации по планировке территории, правилам землепользования и застройки,
7. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям пожарной безопасности,
8. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям санитарно-эпидемиологических норм,
9. Сведения из Росреестра об отсутствии зарегистрированных прав на самовольную постройку,
10. Документы, подтверждающие строительство самовольной постройки за счет средств или при помощи средств истца (договор, квитанции и др.)
11. Государственная пошлина,

12. Согласие смежных землепользователей (если самовольная постройка расположена в непосредственной близости от их земельного участка),

13. Согласование с ресурсоснабжающими организациями, если производились работы, требующие подключение к сетям водоснабжения и газоснабжения.

По возникающим вопросам Вы можете обратиться:

- департамент градостроительства городского округа Самара по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 132 или по тел.: 242-04-09, 242-48-43, 242-31-05;

- территориальные отделения ФГУП «ФКП Росреестра» по Самарской области;

- головной офис ФГУП «ФКП Росреестра» по Самарской области по адресу: г. Самара, ул. Ленинская, 25 А (2 окно – оказание консультационной помощи в течение рабочего дня, 3 окно – оказание консультационной помощи в часы работы с 11.00-12.00, 14.00-15.00)