# Оформление права собственности на индивидуальные жилые дома в соответствии с 218-ФЗ«О государственной регистрации недвижимости»




01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон), несколько изменивший процедуру оформления прав на недвижимое имущество. В настоящее время, в связи с созданием объекта недвижимости, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно и у многих людей, желающих построить на своих земельных участках индивидуальные жилые дома, появляются вопросы о необходимости получения разрешения на строительство таких объектов.

В соответствии с пунктом 7 статьи 70 Закона с 1 января 2017 года основанием для государственного кадастрового учета и регистрации прав являются технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок.

Сведения об объекте индивидуального жилищного строительства указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости, либо декларации об объекте недвижимости, в случае, если проектная документация не

изготавливалась.

Таким образом, разрешение на строительство является обязательным приложением к техническому плану.

Правовая база для оформления и получения разрешения на строительство описана в статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в соответствии с которой разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство дает право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Нормативные правовые акты предусматривают для получения этого документа определенную процедуру и правила.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Помимо непосредственного обращения в орган, выдающий разрешения на строительство, ГрК РФ допускает возможность оформления разрешения через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В течение 7 дней принимается решение о выдаче или отказе в выдаче разрешения с указанием причин. Разрешение на строительство выдается без взимания платы, срок действия - 10 лет.

Для получения разрешения на строительство понадобятся:

- заявление на выдачу разрешения;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (в том числе подъездов и проходов к нему). Схема может быть подготовлена самостоятельно от руки в виде эскиза;
- описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если строительство или реконструкция объекта ИЖС планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая использования типового архитектурного решения (об использовании типового решения должно быть указано в заявлении).

Если строительство индивидуального жилого дома закончено до введения в действие ГрК РФ (30 декабря 2004г.), в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство могут быть включены копия документа или архивная выписка из документа, выданного в порядке, действовавшем в период строительства объекта и подтверждающего разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991г., в состав приложения технического плана в качестве разрешения на строительство могут

быть включены копии:

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;
- договора о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенного с уполномоченным органом государственной власти в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

**Чернышева Елена Анатольевна,**
**главный специалист-эксперт отдела регистрации земельных участков**