****

Пресс-релиз

Росреестр Татарстана о порядке узаконения самовольных построек

**Начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстана Эндже Мухаметгалиева** приняла участие в видеоконференции, проведенной Министерством юстиции Республики Татарстан, для сотрудников органов местного самоуправления на тему: «Правовое регулирование вопросов, связанных с самовольным строительством».

В ходе мероприятия представитель Росреестра Татарстана акцентировала внимание на основных положениях Федерального закона, которым с 4 августа 2018 года был введен уведомительный порядок оформления объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и садовых домов, и ответила на вопросы, связанные с оформлением тех объектов недвижимости, которые были возведены до указанной даты, но права на которые не были зарегистрированы.

Предлагаем Вашему вниманию наиболее часто задаваемые вопросы и ответы на них.

**Как можно зарегистрировать право собственности на жилой дом старой постройки, который уже стоит на кадастровом учете, при условии, что право на землю оформлено надлежащим образом?**

На основании части 10 статьи 40 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

На объекты ИЖС для постановки на государственный кадастровый учет до 01.01.2017г. требовалось получение разрешения на строительство.

Согласно части 4 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» до 01.03.2020г. не требуется получение разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию.

*К сведению*

*В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ* ***самовольной постройкой*** *является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.*

При проведении государственным регистратором прав правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов на такие объекты, изучается вопрос, является ли данный объект самовольной постройкой и земельный участок, на котором создан этот объект недвижимости, действительно был предоставлен соответствующему лицу для целей индивидуального жилищного строительства. Кроме того, запрашиваются сведения из уполномоченного органа, выдавалась ли разрешительная документация.

Государственный регистратор прав запрашивает сведения о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома в уполномоченном органе, если сведения о нем отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, либо рекомендует заявителю представить разрешение на строительство в случае поступления ответа из указанного органа об отсутствии такого документа (сведений о выдаче документа).

**В случае если индивидуальный жилой дом закончен строительством до введения в действие** [**Градостроительного кодекса**](garantF1://12038258.0) **РФ (30 декабря 2004 г.)** в качестве разрешительных документов государственным регистратором могут быть запрошены (представлены заявителем) копия документа (в том числе архивная) 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 1991 г.,** государственным регистратором могут быть запрошены (представлены заявителем), в том числе архивные копии:

- документ о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;

- договор 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.

Кроме того, **в случае если объект индивидуального жилищного строительства построен до 2000 года,** направляется запрос в Бюро технической инвентаризации для получения сведений о зарегистрированных на указанный объект недвижимости правах по состоянию на 1 января 2000 года. При поступлении ответа о зарегистрированном праве заявителю рекомендуется представить правоустанавливающий документ, на основании которого право было зарегистрировано органом технической инвентаризации, с уплатой госпошлины.

В случае если разрешительная документация уполномоченным органом не выдавалась и поступили ответы на запросы об отсутствии таких документов, такой дом имеет признаки самовольной постройки. В этом случае рекомендуем обращаться в суд за признанием права собственности на постройку.

Однако судебная практика по признанию прав на самовольные постройки без обращения в исполнительные органы о получении разрешительной документации сводится к отказам, в связи с этим в досудебном порядке рекомендуем обратиться в орган местного самоуправления (ОМС) за получением разрешительной документации (в настоящее время с уведомлением об окончании строительства). Если ОМС направит заявителю уведомление о соответствии построенного объекта, то заявитель может обратиться в Управление за государственной регистрацией права собственности на жилой дом на основании правоустанавливающих документов на земельный участок.

В случае если разрешительная документация имеется, то правообладатель обращается в Росреестр Татарстана самостоятельно. Право собственности на такие объекты ИЖС регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором возведен данный объект ИЖС.

**Как поставить на кадастровый учет и оформить в собственность давно построенный индивидуальный жилой дом? Право на земельный участок под домом зарегистрировано.**

В случае если объект ИЖС (старой постройки) не стоит на государственном кадастровом учетеи отсутствует разрешение на строительство, то в соответствии с введенным с 04.08.2018г. Законом №340-ФЗ уведомительным порядком до 1 марта 2019 г. необходимо было направить в ОМС уведомление о планируемом строительстве. Если такое уведомление до указанной даты было направлено и получено уведомление о соответствии планируемого строительства, то далее следует направить уведомление об окончании строительства, приложив к нему необходимые документы. В соответствии с положениями части 1.2 статьи 19 Закона о регистрации орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС, представленный застройщиком технический план и т.д.) при отсутствии указанных в Градостроительном кодексе РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенного объекта ИЖС.

Если уведомление о планируемом строительстве до 1 марта 2019 г не было направлено, то в связи с отсутствием разрешения на строительство такой жилой дом имеет признаки самовольной постройки, поэтому придется обращаться в суд за признанием права собственности на него.

**Является ли здание самовольной постройкой, если в период строительства истек срок действия договора аренды земельного участка, и строительство было завершено без продления срока аренды. Как затем зарегистрировать право на такую постройку?**

В соответствии с положениями части 2 статьи 40 Закона о регистрации государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение осуществляется в случае, если на момент государственной регистрации прав на такие объекты истек срок действия договора аренды, предоставленного для целей строительства данных объектов, *при этом на момент ввода в эксплуатацию указанных объектов недвижимости срок договора аренды не истек.*

Полагаем, что если уведомление о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности получено до истечения срока действия договора аренды, то такой объект не будет являться самовольной постройкой.

Если же здание введено в эксплуатацию (завершено строительство) после истечения срока действия договора аренды и уведомление об окончании строительства направлено после истечения такого срока, то данный объект является самовольной постройкой. Соответственно, право собственности на такую постройку можно будет зарегистрировать на основания решения суда.

**Возможно ли строительство индивидуального жилого дома с количеством этажей более чем три при условии наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства?**

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (в редакции от 03.08.2018г.) объект 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.*

Таким образом, строительство объекта ИЖС с количеством надземных этажей более чем три и высотой более двадцати метров будет являться нарушением градостроительного законодательства. Такая постройка будет признана самовольной.

**Распространяется ли понятие «самовольное строительство» на незавершенные строительством объекты недвижимости?**

Да, распространяется. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу. В случае если такой объект имеет признаки, указанные в пункте 1 статьи 222 ГК РФ, то он может быть признан самовольной постройкой.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10