**КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОСТРОЕННЫЙ ДОМ**

Объектом ИЖС (жилым домом, индивидуальным жилым домом) признается отдельно стоящее здание, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три и высотой не более 20 метров, предназначенное для проживания граждан (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).
Для регистрации права собственности на объект ИЖС рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.
1. Обратитесь к кадастровому инженеру для подготовки технического плана объекта ИЖС
Технический план готовится кадастровым инженером и содержит сведения об объекте ИЖС, в том числе внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ; ч. 1 ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).
Список кадастровых инженеров вы можете получить на сайте Росреестра. Также вы можете обратиться в БТИ по месту нахождения объекта ИЖС, однако уточните, имеется ли в их штате именно кадастровый инженер.
Представьте кадастровому инженеру следующие документы:
а) если у вас есть документы, разрешающие возведение объекта ИЖС (п. 20 Требований к подготовке технического плана, утв. Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953; ч. 4 ст. 16 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ):
- разрешение на строительство объекта ИЖС;
- проектную документацию объекта ИЖС (при наличии);
- технический паспорт объекта ИЖС, подготовленный до 01.01.2013 (при наличии);
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
С 04.08.2018 получение разрешений на строительство и на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию не требуется (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 ГрК РФ; ч. 3, 4 ст. 16, ст. 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ);
б) если у вас нет документов, разрешающих возведение объекта ИЖС, либо если они безвозвратно утрачены (ч. 11, 11.1 ст. 24 Закона N 218-ФЗ; ст. 51.1 ГрК РФ; п. 1 Требований к подготовке декларации, утв. Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953; Письмо ФГБУ "ФКП Росреестра" от 27.07.2017 N 10-1604-КЛ; ч. 3, 4 ст. 16, ст. 17 Закона N 340-ФЗ):
- уведомление застройщика о планируемом строительстве объекта ИЖС;
- уведомление о соответствии объекта ИЖС предельным параметрам разрешенного строительства и допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке;
- декларацию, составленную и заверенную правообладателем земельного участка, на котором находится завершенный строительством объект недвижимости. Вы можете составить декларацию самостоятельно или обратиться за помощью к кадастровому инженеру;
- документы, подтверждающие факт утраты разрешительной документации, с указанием информации о мерах, предпринятых для ее получения (справки, письма уполномоченных органов и т.п.), - в случае, если такая документация была получена либо заявление о выдаче разрешения на строительство было представлено до 04.08.2018.
Кадастровый инженер может запросить у вас дополнительные документы, поэтому рекомендуется уточнить перечень документов у кадастрового инженера заранее.
Технический план подготавливается в том числе в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план (ч. 12 ст. 24 Закона N 218-ФЗ).
Технический план может быть помещен на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.
В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им технического плана (ч. 3, 5 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).
2. Подготовьте необходимые документы
Для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности объекта ИЖС необходимы следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1.2 ст. 19, ч. 10 ст. 40 Закона N 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ):
- уведомление об окончании строительства объекта ИЖС;
- технический план;
- правоустанавливающий документ на земельный участок (не требуется, если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в ЕГРН);
- документ, подтверждающий полномочия представителя (если уведомление направляется представителем);
- заключенное правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный объект ИЖС (в случае, если земельный участок, на котором он построен, принадлежит двум и более гражданам).
За регистрацию права собственности на объект ИЖС необходимо уплатить госпошлину. Сведения об уплате госпошлины необходимо указать в уведомлении об окончании строительства (ст. 17, ч. 7 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).
Госпошлина за регистрацию права собственности на объект ИЖС, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, уплачивается в размере 350 руб. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с коэффициентом 0,7 (пп. 24 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ).
3. Подайте документы в уполномоченный орган
Кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный объект ИЖС осуществляются по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган).
Для этого не позднее месяца со дня окончания строительства объекта ИЖС вы должны направить в указанный орган уведомление об окончании строительства и иные необходимые документы (ч. 1.2 ст. 19 Закона N 218-ФЗ; ч. 16 ст. 55 ГрК РФ).
Это можно сделать одним из следующих способов (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ):
- посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ;
- почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- через Единый портал госуслуг.
В течение семи рабочих дней со дня поступления от вас уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку объекта ИЖС на соответствие требованиям законодательства и направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, о чем вам будут направлены соответствующие уведомления (ч. 1.2 ст. 19 Закона N 218-ФЗ; ч. 19 ст. 55 ГрК РФ).
В случае ненаправления уполномоченным органом в установленный срок заявления и документов в орган регистрации прав вы можете направить указанное заявление самостоятельно. При этом необходимые документы будут запрошены органом регистрации прав у уполномоченного органа в течение трех дней со дня получения вашего заявления (ч. 1.2 ст. 19, ч. 2 ст. 33 Закона N 218-ФЗ). Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН (ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ).
Обратите внимание! С момента регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства в отношении этого объекта у вас появляется обязанность по уплате налога на имущество физических лиц (ст. ст. 400, 401 НК РФ). Кроме того, по завершении строительства вы вправе вернуть уплаченный ранее НДФЛ путем применения имущественных налоговых вычетов (пп. 3, 4 п. 1 ст. 220 НК РФ).