

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ВНОВЬ ПОСТРОЕННЫЙ ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?



Особенности регистрации права собственности на построенный жилой дом

Получать разрешение на строительство индивидуального жилого дома (объекта ИЖС) в настоящее время не требуется (за исключением строительства объектов ИЖС с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с [Законом](#) N 214-ФЗ) ([п. 39 ст. 1](#), [п. 1.1 ч. 17 ст. 51](#) ГрК РФ).

По общему правилу строительство жилых домов осуществляется по согласованию с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство (далее - уполномоченный орган), путем направления Уведомления о планируемом строительстве с приложением необходимых документов ([ч. 1, 1.1, 1.2, 3 ст. 51.1](#) ГрК РФ; [Письмо](#) Росреестра от 19.01.2021 N 13-00021/21).

Право выбора порядка оформления (уведомительный или упрощенный, без направления уведомления) до 01.03.2031 жилого дома, который построен на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности принадлежит его правообладателю ([ч. 12 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; Письма Росреестра от 19.01.2021 [N 13-00021/21](#), от 08.02.2021 [N 13-0775-АБ/21](#)).

Также направлять уведомление не требуется в отношении жилого дома, созданного на садовом земельном участке либо земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, кадастровый учет которого осуществлен до 04.08.2018 ([ч. 22 ст. 70](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 6.1 ст. 16](#), [ст. 17](#) Закона N 340-ФЗ).

В случае направления вышеуказанного уведомления государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на жилой дом осуществляются по заявлению уполномоченного органа ([ч. 1.2 ст. 19](#) Закона N 218-ФЗ).

Для получения возможности эксплуатации построенного жилого дома и осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на него необходимо направить в указанный орган ([ч. 16 ст. 55](#) ГрК РФ):

- [уведомление](#) об окончании строительства;
- технический план;
- заключенное между правообладателями земельного участка, на котором расположен жилой дом, соглашение об определении их долей в праве общей

долевой собственности на построенный дом (в случае, если указанный земельный участок принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора).

Представить документы в уполномоченный орган можно в том числе одним из следующих способов ([ч. 16, 16.1 ст. 55](#) ГрК РФ):

- посредством личного обращения в уполномоченный орган, в том числе через МФЦ (за исключением некоторых случаев);
- почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- через Единый портал госуслуг (за исключением некоторых случаев).

В течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления и необходимых документов уполномоченный орган проведет проверку жилого дома на соответствие требованиям законодательства и, если объект будет признан соответствующим требованиям законодательства, направит в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав вместе с прилагаемыми документами, о чем вам будут направлены соответствующие уведомления ([ч. 1.2 ст. 19](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 19 ст. 55](#) ГрК РФ).

Строительство жилого дома считается завершенным со дня получения уведомления о соответствии построенного жилого дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности ([п. 2 ч. 12, ч. 14 ст. 52](#) 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 ([ч. 1.2 ст. 19](#) Закона N 218-ФЗ).

За государственный кадастровый учет и регистрацию права собственности на объект ИЖС необходимо уплатить госпошину. Сведения об уплате госпошины необходимо указать в уведомлении об окончании строительства ([ст. 17](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 16 ст. 55](#) ГрК РФ).

Справка. Размер госпошины

Госпошина за государственный кадастровый учет и регистрацию права собственности на объект ИЖС, расположенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, уплачивается в размере 1 000 руб. ([пп. 24.1 п. 1 ст. 333.33](#) НК РФ).

Некоторые категории граждан, например ветераны и инвалиды ВОВ, освобождены от уплаты госпошины ([пп. 12 п. 1 ст. 333.35](#) НК РФ).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав удостоверяются выпиской из ЕГРН. Если кадастровый учет и регистрация прав осуществлялись по заявлению уполномоченного органа, он должен направить вам выписку из ЕГРН по адресу электронной почты (при наличии у уполномоченного органа сведений о таком адресе). Если сведения об адресе вашей электронной почты содержатся в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, выписка из ЕГРН также

направляется на указанный адрес органом регистрации прав ([ч. 1.4 ст. 19](#), [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, вы вправе вернуть расходы, потраченные на строительство, а также на погашение процентов по целевым кредитам (займам) на строительство за счет уплаченного ранее НДФЛ путем применения имущественных налоговых вычетов ([пп. 3, 4 п. 1 ст. 220](#) НК РФ).