

КАК ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЙ ДОМ?



Общий порядок регистрации права собственности на жилой дом

Шаг 1. Подготовьте необходимые документы

Для государственной регистрации права собственности вам потребуются следующие документы:

- 1) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права собственности;
- 2) правоустанавливающие документы на жилой дом. В зависимости от ситуации такими документами могут являться:
 - договор (купли-продажи, дарения, ренты и др.). При этом сделки по отчуждению жилого дома, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, а также сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на жилой дом (кроме, в частности, отчуждения всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке) подлежат обязательному нотариальному удостоверению. В отдельных случаях допускается заключение сделки с применением примерных условий соответствующих договоров, разработанных органом регистрации прав, размещенных на официальном сайте Росреестра и опубликованных в печати в соответствии со [ст. 427 ГК РФ](#);
 - свидетельство о праве на наследство;
 - вступившее в законную силу решение суда;
 - иные документы, подтверждающие право собственности.

При этом следует учесть, что в случае возникновения долевой собственности площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из них, не должна составлять менее 6 кв. м общей площади жилого помещения, за исключением, в частности, наследования и приватизации ([ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ](#));

3) нотариально заверенное согласие супруга на отчуждение жилого дома (если регистрация права собственности будет осуществляться на основании сделки по отчуждению и дом является совместно нажитым имуществом);

4) правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный под жилым домом (не представляются, если в ЕГРН зарегистрировано право заявителя на данный земельный участок).

Такие документы потребуются в случае:

- отсутствия иных правоустанавливающих документов на ранее учтенный жилой дом. В этом случае документы должны разрешать застройку земельного участка;

- регистрации до 01.03.2031 права собственности на жилой дом, соответствующий установленным параметрам, построенный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (или с приравненными к ним видам разрешенного использования), для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;
- регистрации права собственности на жилой дом, созданный 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;

5) иные документы в зависимости от конкретной ситуации.

Выписка из похозяйственной книги, устанавливающая права гражданина на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, предоставленный ему до 30.10.2001, может являться основанием для регистрации права собственности на жилой дом в случаях, указанных в п. 4. В остальных случаях выписка из похозяйственной книги на земельный участок не является достаточным основанием для регистрации права собственности на жилой дом ([п. 3 ч. 1 ст. 49](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 2 ст. 8](#) Закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ; [ст. 1](#) Закона N 137-ФЗ; [Письмо](#) Росреестра от 22.10.2018 N 01-03179/18@).

Если ранее не осуществлялся государственный кадастровый учет жилого дома, потребуется также подготовленный кадастровым инженером в форме электронного документа технический план, который может быть помещен им на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется ППК "Роскадастр" ([ч. 1, п. 4 ч. 2 ст. 3.1, п. 7.3 ч. 2 ст. 14, ч. 3 ст. 20, ч. 1, 12 ст. 24](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 8 ст. 36, ст. 37](#) Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Договором подряда на осуществление кадастровых работ кадастровому инженеру может быть предоставлено право на представление без доверенности технического плана созданного жилого дома в орган регистрации прав ([п. 4 ч. 2.1 ст. 36](#) Закона N 221-ФЗ).

За государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошлину. Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, если документ о ее уплате не представлен заявителем, по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления орган регистрации прав возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения ([ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25](#) Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошлины

За регистрацию права собственности на жилой дом госпошлина в общем случае составляет ([пп. 22 п. 1 ст. 333.33](#) НК РФ):

- 4 000 руб. - если кадастровая стоимость жилого дома не определена или не превышает 20 000 000 руб.;
- 0,02% кадастровой стоимости жилого дома на дату обращения за государственной регистрацией прав с округлением до полных 100 руб. в меньшую сторону (но менее 0,02% цены сделки, являющейся основанием

перехода права собственности на объект недвижимости, и не более 500 000 руб.)
- если кадастровая стоимость дома превышает 20 000 000 руб.

Если одновременно с регистрацией прав осуществляется государственный кадастровый учет, указанный размер госпошлины увеличивается на 2 000 руб. ([пп. 22.4 п. 1 ст. 333.33](#) НК РФ).

Если жилой дом приобретается в долевую собственность на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, ренты, то госпошлину уплачивает каждый сособственник в соответствующем размере, умноженном на размер доли в праве собственности. При госрегистрации доли в праве общей долевой собственности, возникновение которой не связано с регистрацией права на жилой дом (например, при наследовании) и осуществляемой по желанию собственника, госпошлина уплачивается каждым из сособственников в полном размере ([п. 2 ст. 333.18](#) НК РФ; [Письмо](#) Минфина России от 16.08.2016 N 03-05-05-03/47976).

Госпошлина за регистрацию права собственности на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, уплачивается в размере 700 руб. Если одновременно осуществляется государственный кадастровый учет, размер госпошлины составляет 1 000 руб. ([пп. 24, 24.1 п. 1 ст. 333.33](#) НК РФ).

Некоторые категории граждан освобождены от уплаты госпошлины, например граждане, признаваемые малоимущими в соответствии с [ЖК](#) РФ за совершение действий, предусмотренных [пп. 22 п. 1 ст. 333.33](#) НК РФ ([пп. 15 п. 1 ст. 333.35](#) НК РФ).

За государственную регистрацию права собственности, возникшего до 31.01.1998, госпошлина не уплачивается ([пп. 8 п. 3 ст. 333.35](#) НК РФ).

Шаг 2. Обратитесь за регистрацией права собственности на жилой дом

Если основанием для регистрации права собственности на жилой дом является сделка по отчуждению, удостоверенная нотариально, либо свидетельство о праве на наследство или свидетельство о праве на долю в общем имуществе пережившего супруга, то заявление о регистрации права собственности и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус.

В остальных случаях, а также если вы возражаете против подачи нотариусом заявления на основании удостоверенной им сделки, или если в ЕГРН содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника (его законного представителя) и договор, на основании которого возникает право на жилой дом, подписан от имени правообладателя его представителем по доверенности, вы можете самостоятельно представить документы на регистрацию ([ч. 2, 3 ст. 55, ч. 3 ст. 72, ч. 3 ст. 73, ч. 4 ст. 75](#) Основ законодательства РФ о нотариате; [п. 1 ч. 1, п. п. 1, 3, 4, 5 ч. 3 ст. 15](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 1](#) Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

При этом регистрация прав на основании нотариально удостоверенного договора может быть проведена по заявлению любой стороны сделки ([п. 5 ч. 3 ст. 15](#) Закона N 218-ФЗ).

Заявление о регистрации и документы вы можете представить одним из следующих способов ([ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1, 1.1, п. 2 ч. 1.2, ч. 1.3, 1.5, 2 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п.](#)

[1](#) - [2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509; [п. п. 1, 2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0545; [ч. 3 ст. 80](#) Основ законодательства РФ о нотариате; [п. п. 1, 2](#) Приложения 8 к Постановлению Правительства Москвы от 23.04.2014 N 219-ПП):

- лично (либо через представителя по доверенности) в ППК "Роскадастр" или МФЦ, в том числе независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК "Роскадастр". В г. Москве прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ, кроме экстерриториального приема;
- при выездном приеме;
- через нотариуса, засвидетельствовавшего подлинность подписи на заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;
- в электронной форме, в том числе через Интернет, например посредством сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА) (далее - личный кабинет). В частности, правообладатель жилого дома может представить через личный кабинет заявление о государственной регистрации на основании сделки, заключенной с применением примерных условий.

Следует учесть, что при отчуждении жилого дома представление на государственную регистрацию заявления и документов в электронной форме возможно при соблюдении, в частности, одного из следующих условий ([ч. 1 ст. 3.1](#), [ч. 1, 3, 4](#), [6 ст. 36.2](#) Закона N 218-ФЗ):

- если собственник жилого дома заблаговременно направил в Росреестр [заявление](#) о возможности регистрации перехода (прекращения) права на него на основании электронных документов;
- если квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи, которой подписаны документы, выдан ППК "Роскадастр".

В противном случае заявление и прилагаемые к нему документы будут возвращены органом регистрации прав без рассмотрения ([п. 1.1 ст. 25](#), [ч. 4 ст. 36.2](#) Закона N 218-ФЗ).

При представлении документов лично необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт) ([ч. 8](#), [п. 1 ч. 15 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ).

Документы, представленные в электронной форме, по общему правилу должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Исключение составляет заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный жилой дом, представляемое через личный кабинет ([п. 2 ч. 1](#), [п. 2 ч. 1.2 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. 3](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509).

Вам должна быть выдана (отправлена) расписка (уведомление) в получении документов ([ч. 17 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [п. п. 1, 2](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 31.07.2020 N П/0266).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю выдается или направляется информация, содержащая необходимый для подтверждения факта оплаты за конкретную услугу уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления) для уплаты госпошлины, с указанием даты, до которой необходимо ее уплатить ([п. 6](#) Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; [Информация](#) Росреестра от 26.07.2017; [Информация](#) Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину можно в том числе через МФЦ ([п. 7.1 ч. 1 ст. 16](#) Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; [пп. "в" п. 3, п. п. 3\(2\), 3\(3\)](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

О ходе оказания услуги (например, поступление информации об уплате госпошлины, проведении регистрации) вы можете быть уведомлены посредством сообщений на электронную почту или номер мобильного телефона ([п. п. 3, 4](#) Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 16.03.2016 N 137).

Также законодательством предусмотрено размещение сведений о ходе предоставления услуги и результатах ее предоставления в личном кабинете получателя услуги на Едином портале госуслуг вне зависимости от способа обращения ([ч. 3.1 ст. 21](#) Закона N 210-ФЗ; [п. п. 1, 2, 5, 7, 8](#) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.03.2022 N 277; [п. 53 разд. I](#) Приложения к Постановлению Правительства РФ N 277).

Шаг 3. Получите выписку из ЕГРН

Срок государственной регистрации и государственного кадастрового учета (при необходимости) в отношении жилого дома, расположенного на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или индивидуального жилищного строительства, по общему правилу не должен превышать три рабочих дня с даты приема заявления органом регистрации прав (пять рабочих дней - если документы подаются через МФЦ). Если регистрация прав осуществляется на основании нотариально удостоверенных документов, ее срок в общем случае также составляет три рабочих дня (при обращении через МФЦ - пять рабочих дней), а в случае поступления таких документов в электронной форме - один рабочий день ([п. п. 8.4, 9, 10, 11.1 ч. 1 ст. 16](#) Закона N 218-ФЗ).

Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов. Однако если на момент представления заявления и необходимых документов в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах отсутствует информация об уплате государственной пошлины и документ о ее уплате не представлен вместе с указанным заявлением, то течение срока государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации начинается с даты получения органом регистрации прав сведений об уплате госпошлины ([ч. 7 ст. 18](#) Закона N 218-ФЗ; [Письмо](#) Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, которая может быть направлена вам в электронной форме ([ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62](#) Закона N 218-ФЗ).

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).

