**Методические рекомендации по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении созданного (реконструированного) объекта индивидуального жилищного строительства.**

Информация о построенных населением объектах ИЖС предоставляется Управлением Росреестра по Саратовской области на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в соответствии с приказом Росстата от 30.12.2022 № 998 (в редакции приказа Росстата от 09.10.2023 № 502) в установленной форме.

Данные по объектам ИЖС отражаются за тот период (месяц), в котором был впервые подтвержден факт их ввода (присвоен кадастровый номер территориальным органом Росреестра). **В форме отражаются объекты ИЖС, с годом завершения строительства не более десяти лет, предшествующих отчетному году.**

В форму не включаются данные по не завершенным строительством жилым домам и зданиям, пригодным только для сезонного или временного проживания — садовым домам.

1. **Порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении созданного (реконструированного) объекта ИЖС.**

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении созданного (реконструированного) объекта ИЖС осуществляется в соответствии положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости) в ЕГРН.

Общий порядок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлен [статьей 29](consultantplus://offline/ref=D8E0E7182BE55F01AE0F220E081B743DC006EE9AA3DE0AEC286D42746B987C9174F7B0AF4FD081F8D9DC615B73744772ED3ABE74CE7A8CB9h279J) Закона о недвижимости и включает в себя, в том числе предоставление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, проведение правовой экспертизы документов, представленных для их осуществления на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (в соответствии со [статьей 26](consultantplus://offline/ref=D8E0E7182BE55F01AE0F220E081B743DC006EE9AA3DE0AEC286D42746B987C9174F7B0AF4FD086FBD4DC615B73744772ED3ABE74CE7A8CB9h279J) Закона о недвижимости) либо для отказа в их осуществлении ([статья 27](consultantplus://offline/ref=D8E0E7182BE55F01AE0F220E081B743DC006EE9AA3DE0AEC286D42746B987C9174F7B0AF4FD081FFD4DC615B73744772ED3ABE74CE7A8CB9h279J) Закона о недвижимости).

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав в отношении созданного (реконструированного) объекта ИЖС осуществляется в упрощенном порядке (часть 12 статья 70 Закона о недвижимости) и в уведомительном порядке ([статья 51.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2579) и [части 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2654) - [21 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2671) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее -ГрК РФ).

**При этом с 01.03.2025 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект ИЖС могут быть осуществлены при условии наличия в ЕГРН сведений о границах земельного участка, в пределах которого он расположен.**

Согласно статье 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации:

за государственный кадастровый учет или государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения ЛПХ, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального гаражного или ИЖС, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, государственная пошлина составляет 700 рублей (пункт 24 части 1);

за осуществляемые одновременно государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для указанных целей, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, государственная пошлина составляет 1000 рублей (пункт 24.1 части 1).

- **Упрощенный порядок.**

До 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект ИЖС, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, на основании только:

технического плана;

правоустанавливающего документа на земельный участок.

- **Уведомительный порядок.**

Застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе в оформить право на объект ИЖС в уведомительном порядке в соответствии со [статьями 51.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2579) и [частями 16](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2654) - [21 статьи 55](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494926&dst=2671) ГрК РФ.

В соответствии с частью 1.2 статьи 19 Закона о недвижимости орган местного самоуправления, уполномоченный 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 при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав:

* заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект ИЖС;
* уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС;
* представленный застройщиком технический план;
* заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на такие объекты недвижимости (в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект недвижимости, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора).

В указанном случае технический план объекта ИЖС (в том числе не завершенных строительством) подготавливается на основании: декларации и уведомления застройщика или подрядчика по договору строительного подряда о планируемых строительстве или реконструкции такого объекта, а также уведомления о соответствии указанного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта на земельном участке (часть 11.1 статья 24 Закона о недвижимости).

**2. Предложения по вовлечению объектов ИЖС в гражданский оборот**

**а) Направление органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, заявлений о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объекты ИЖС при наличии от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС.**

**б) Информационно-просветительская кампания для населения.**

Необходимо усилить проведение разъяснительной работы среди населения о положительных аспектах оформления прав   
на объекты недвижимости.

Так, в частности необходимо говорить о том, что наличие записи в ЕГРН позволяет защитить права граждан от мошеннических действий с их имуществом, свободно распоряжаться им, дает возможность получить компенсацию в случае изъятия объекта для нужд государства (строительство дорог, учреждений), или страховые выплаты в случае катаклизмов (пожар, наводнение), повреждений в результате атаки БПЛА. Также преимуществом регистрации объектов является то, что в случае оформления заемных средств зарегистрированное имущество можно оформить как залоговое.

Кроме того, регистрация права собственности в ЕГРН   
в обязательном порядке потребуется в случае последующего перехода прав на объект недвижимости (при продаже, дарении,  мене, наследовании).

Также при наличии в ЕГРН сведений о правах и, соответственно, о правообладателях (об адресе электронной почты, почтовом адресе) позволит Росреестру оперативно направить в адрес собственника различные уведомления относительно действий с его недвижимостью, а также обеспечит согласование с правообладателями земельных участков местоположения границ смежных земельных участков, что поможет избежать возникновения земельных споров.

Кроме этого, [внесение сведений в ЕГРН](https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/vypiska-egrn-kak-rasshifrovyvaetsya-i-dlya-chego-ona-nuzhna/) о зарегистрированном праве собственности значительно сократит список документов, которые потребуются при обращении в государственные и муниципальные органы. Ведомства смогут беспрепятственно получить эти сведения из ЕГРН без участия заявителя.

**в) Проведение анализа органами местного самоуправления сведений Национальной системы пространственных данных для выявления объектов ИЖС, сведения о которых не внесены в ЕГРН.**

**г) Установление предельной стоимости услуг кадастрового инженера в Саратовской области в отношении «бытовой недвижимости».**

В соответствии со статьей 35 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности) кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с установленными требованиями договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Согласно статье 36 Закона о кадастровой деятельности цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы.

Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

Статьей 13 Закона Саратовской области от 05.09.1996 (ред. от 04.02.2025) «О Правительстве Саратовской области» установлено, что Правительство области в пределах полномочий, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством области может устанавливать предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев в соответствии с федеральным законодательством.

Постановлением Правительства Саратовской области от 18.07.2007 № 275-П установлены на период до 1 марта 2015 года предельные максимальные цены работ по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, на территории Саратовской области согласно приложению (сведений о признании утратившем силу нет). Так, в административных границах городов Саратова, Балаково, Энгельса предельная цена комплекса работ по проведению территориального землеустройства земельных участков составляет 3000 руб. и 2500 руб. – за каждый из двух и более смежных земельных участков одновременно.

Вместе с тем, установление предельной цены проведения кадастровых работ по оформлению документов для осуществления государственного кадастрового учета «бытовой недвижимости» в совокупности с освещением данного законопроекта в СМИ позволит заинтересовать граждан оформить права на незарегистрированные ранее объекты недвижимости.