****

«ДАЧНЫЙ ДОМИК» ИЛИ «ЖИЛОЙ ДОМ»?

*Консультации специалистов Управления Росреестра по Оренбургской области*

**Вопрос**: Построил на дачном участке двухэтажный дом. Как мне его зарегистрировать: как дачный домик или как жилой дом?

**Ответ**: В последнее время у многих собственников дачных или садовых земельных участков встаёт вопрос: чем является с точки зрения закона построенный на их участке объект недвижимости – *жилым строением* без права регистрации в нём или настоящим *жилым домом* с правом регистрации и постоянного в нём проживания?

Нередко современные постройки на дачных и садовых участках могут сравниться домами престижных посёлков. А их обладатели желали бы, чтобы статус их дома был признан таковым от лица государства.

Давайте разбираться.

Строительство объекта индивидуального жилищного строительства начинается с серьёзной документарной подготовки. Согласно части 2 [статьи 51](consultantplus://offline/ref=FD59FB1755397CCAC9CDC5338F31D32885ED0EA5852F4C54C5A0AF7AC5C2642AC5F8477E99p0a4P) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) строительство объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, а по итогу строительства - орган местного самоуправления выдаёт разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Это связанно, в том числе, и с нашей безопасностью, ведь ни кто не отменял требования градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов).

А вот строительство объектов на земельном участке, предоставленном *для ведения садоводства, дачного хозяйства* имеет ряд исключений. Согласно [части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=FD59FB1755397CCAC9CDC5338F31D32886E40EA08F2B4C54C5A0AF7AC5C2642AC5F8477C99020B16pEa8P) ГрК РФ выдача разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов на таких земельных участках *не требуется.*Но и статус данных объектов не ***«жилой дом», а «жилое строение».***

В соответствии с законодательством Российской Федерации *правоотношения, связанные с созданием* *объекта индивидуального жилищного строительства и жилого строения,* имеют различное правовое регулирование - ГрК РФ и Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=D8B06434EE7548FDC47AF56290BB7458EDAC7401EA77BEAB434E6362C1tBZDN) от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее - Закон № 66-ФЗ).

В сведениях Единого государственного реестра недвижимости о назначении здания может быть указано: «нежилое здание», «жилой дом», «жилое строение» или «многоквартирный дом».

При этом с учетом положений [статьи 1](consultantplus://offline/ref=D8B06434EE7548FDC47AF56290BB7458EDAC7401EA77BEAB434E6362C1BD1980BCA485DC2AADA083t3Z1N) Закона № 66-ФЗ, [части 9](consultantplus://offline/ref=D8B06434EE7548FDC47AF56290BB7458EDAD770FE073BEAB434E6362C1BD1980BCA485DB2BtAZ4N), [пункта 1 части 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=D8B06434EE7548FDC47AF56290BB7458EDAD770FE073BEAB434E6362C1BD1980BCA485DC2AACA086t3ZFN) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

на *садовом* земельном участке может быть создано *только жилое строение;*

на *дачном* земельном участке по усмотрению правообладателя допускается осуществление строительства либо объекта *индивидуального жилищного строительства, либо жилого строения;*

Получение*разрешения на строительство* в целях строительства *«жилого строения»*на садовом, дачном земельном участке не требуется, а для строительства объекта индивидуального жилищного строительства, *т.е. «жилого дома» получение разрешения на строительство обязательно.*

Итак, для кадастрового учета и регистрации права собственности на данные объект потребуются следующие документы ([ч. 1 ст. 14](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E3678B3q6Y1O), [ч. 3](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E367ABBq6Y3O), [4 ст. 20](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E367ABBq6Y2O), [ч. 10 ст. 40](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E367FBAq6Y7O) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), [ст. ст. 51](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA36362A942250CADE84889601FB43AFF12B026F319Eq3Y0O), [55](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA36362A942250CADE84889601FB43AFF12B026F339E3671B2q6Y3O) ГрК РФ):

- [заявление](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA36372A932353CADE84889601FB43AFF12B026F339E3679BBq6YBO) о кадастровом учете и государственной регистрации прав;

- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости;

- технический план объекта недвижимости (предоставляется в электронном виде, подписанный усиленной квалифицированной подписью подготовившего его кадастрового инженера) либо идентифицирующий номер технического плана в электронном хранилище, ведение которого осуществляется Росреестром;

- разрешение органа местного самоуправления на строительство объекта жилого дома (если такой объект является объектом незавершенного строительства). Указанный документ запрашивается Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит его самостоятельно ([п. 2 ч. 1 ст. 7](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA363722902558CADE84889601FB43AFF12B026F339Bq3YFO) Закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ).

Кадастровый учет и регистрация права собственности гражданина на объекты недвижимого имущества (в том числе объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство (например, гараж, баня, беседка, сарай, другие хозяйственные постройки), осуществляются на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок. В этом случае сведения в техническом плане такого объекта недвижимости указываются на основании [декларации](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA36372B9D2E59CADE84889601FB43AFF12B026F339E367EBFq6YBO), составленной и заверенной собственником объекта недвижимого имущества ([ч. 11 ст. 24](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E3779BBq6Y3O), [ч. 10 ст. 40](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E367FBAq6Y7O) Закона о регистрации).

Следует обратиться внимание на то, что представлять в Росреестр для регистрации права собственности на объект *индивидуального жилищного строительства* только правоустанавливающий документ на земельный участок без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и разрешения на строительство можно только до 01.03.2018 ([ч. 4 ст. 8](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229C2056CADE84889601FB43AFF12B026F37q9YEO) Закона № 191-ФЗ; [ч. 7 ст. 70](consultantplus://offline/ref=8834F917F9D567B00965DB5369A539FA3635229D2754CADE84889601FB43AFF12B026F339E3778BBq6Y7O) Закона о регистрации).

**Ольга Александровна Газукина**,

начальник отдела  
государственной регистрации недвижимости  
по Промышленному району города Оренбурга  
Управления Росреестра по Оренбургской области,  
государственный регистратор