**Особенности государственной регистрации прав на созданные, реконструированные объекты индивидуального жилищного строительства**

До 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГК), на основании **только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок**, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости (часть 12 ст. 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон)). В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой дом в случае, установленном частью 12 ст. 70 Закона, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 ст. 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

При этом жилой дом должен соответствовать, в частности, установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан, градостроительному регламенту.

Если 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, до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" осуществлен государственный кадастровый учет, то государственная регистрация прав (на такие объекты индивидуального жилищного строительства) осуществляется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты недвижимости. В случае, если право заявителя на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, представление правоустанавливающего документа на такой земельный участок не требуется.

 Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости. Представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения проектной документации и (или) иной указанной в настоящей части документации (копии такой документации) не осуществляется. В техническом плане указываются сведения о такой документации. Сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений.

Ведущий специалист-эксперт

Северского отдела

Управления Росреестра по Томской области

Надежда Алтухова