**Информационная памятка для граждан,**

**осуществляющих строительство объектов**

**индивидуального жилищного строительства либо эксплуатирующих данные объекты без государственной регистрации права.**

Администрация Куйбышевского внутригородского района городского округа Самара информирует Вас о необходимости регистрации прав на построенные объекты недвижимости.

Гражданский кодекс РФ разрешает собственнику земельного участка возводить на нем различного рода сооружения, которые не противоречат правилам пользования этим участком. Соответственно, все постройки должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) — это одна из форм обеспечения граждан жилищем, которое построено при их непосредственном участии и за их счет.

Градостроительный кодекс РФ уточняет, что результатом ИЖС является отдельно стоящий дом высотой не более 3 этажей, предназначенный для проживания 1семьи. Для того чтобы построить объект ИЖС, необходимо получить **разрешение на строительство**.

Выдача разрешения на строительство осуществляется бесплатно, государственная пошлина в данном случае не оплачивается. Разрешение на ИЖС выдается сроком на 10 лет.

Для получения разрешения на строительство необходимо подать заявление в Департамент градостроительства городского округа Самара (Самара, ул. Галактионовская, 132) с приложением следующих документов:

- правоустанавливающего документа на участок;

- паспорта заявителя;

- доверенности на представителя;

- градостроительного плана участка;

- схемы планировочной организации участка.

Заявление с приложенными документами может быть подано лично заявителем, либо его представителем, или через МФЦ. В течение 10 дней проверяются представленные документы и принимается решение о выдаче разрешения, либо отказе в выдаче разрешения. Если заявитель не согласен с отказом в выдаче документа, он может обжаловать действие органа местного самоуправления в суде.

По завершении строительных работ ИЖС выполняется процедура, которая называется **ввод объекта в эксплуатацию**, в которую несколько этапов.

Основным документом, позволяющим провести регистрацию объекта, оформить права собственности на дом, является **разрешение на ввод в эксплуатацию**. Оно выдается уполномоченными органами на основании заявления, приложенных к нему документов.

Согласно законодательству, каждый объект недвижимости должен быть зарегистрирован в государственном кадастровом реестре. После данной процедуры выдается кадастровый паспорт.

Последним этапом является получение документа о праве собственности.

# Регистрация прав на построенный объект недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Самарской области на основании заявления, кадастрового паспорта, разрешения на ввод в эксплуатацию, документов о собственности на землю.

Для получения **разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** в Департамент градостроительства городского округа Самара (Самара, ул. Галактионовская,132) подается заявление, к которому прилагается пакет документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- разрешение на строительство;

- акт приемки застройщиком законченного объекта от подрядчика;

- документы, подтверждающие соответствие объекта техническим условиям;

- схема, отображающая расположение объекта в границах земельного участка.

Заявление с приложенными документами может быть подано лично заявителем, либо его представителем, в Департамент градостроительства городского округа Самара или через МФЦ. В течение 10 дней проверяются представленные документы и принимается решение о выдаче разрешения, либо отказе в выдаче разрешения. Если заявитель не согласен с отказом в выдаче документа, то он может обжаловать действие органа местного самоуправления в суде.

В случае, если разрешение на строительство собственником земельного участка получено не было, то возведенное здание, в соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ, является **самовольной постройкой.**

Частью 3 статьи 222 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что **право собственности на самовольную постройку** может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Для предъявления в суд искового заявления о признании права на самовольную постройку требуются следующие документы:

1. Исковое заявление о признании права собственности на самовольную постройку;
2. Документы, подтверждающие право собственности (пожизненного владения или постоянного бессрочного пользования) на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка. Земельный участок должен иметь вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства;
3. Документ, подтверждающий обращение в уполномоченный орган за получением разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта самовольного строительства (в Департамент градостроительства городского округа Самара – ул.Галактионовская, 132);
4. Схема границ земельного участка, с указанием расположенного на нем объекта самовольного строительства;
5. Заключение о соответствии самовольной постройки строительным, техническим нормам и правилам;
6. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям документации по планировке территории, правилам землепользования и застройки;
7. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям пожарной безопасности;
8. Заключение о соответствии самовольной постройки требованиям санитарно-эпидемиологических норм;
9. Сведения из Управления Россреестра по Самарской области об отсутствии зарегистрированных прав на самовольную постройку;
10. Документы, подтверждающие строительство самовольной постройки за счет средств или при помощи средств истца (договор, квитанции и др.);
11. Государственная пошлина;
12. Согласие смежных землепользователей (если самовольная постройка расположена в непосредственной близости от их земельного участка);
13. Согласование с ресурсоснабжающими организациями, если производились работы, требующие подключение к сетям водоснабжения и газоснабжения.

В случае, если объекты ИЖС построены на земельных участках, полученных до 30 октября 2001 года, предоставленных гражданам на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, граждане могут оформить объекты ИЖС по **«дачной амнистии» в срок до 01.03.2018г.**

Важно отметить, что речь идет и о тех участках, в документах на которые, например, в акте о предоставлении в собственность от администрации города или района, не указано право, на котором они предоставлены, или невозможно определить вид этого права.

Важно отметить, что в случаях, когда в правоустанавливающем документе на земельный участок, не указано право, на котором они предоставлены, или невозможно определить вид этого права, «дачная амнистия» также действует.

**Для оформления объекта по «дачной амнистии»** необходимо подать следующий пакет документов в территориальное Управление Росреестра по Самарской области, которое находится по месту расположения объекта ИЖС:

1. В случае, когда оформлено право собственности на земельный участок:

а) заявление;

б) документы об оплате государственной пошлины;

в) паспорт заявителя;

г) документ, удостоверяющий личность представителя;

д) нотариально заверенная доверенность на представителя;

е) технический паспорт объекта ИЖС (до 01.03.2008) или кадастровый паспорт (после 01.03.2008).

2. В случае, когда право собственности на земельный участок не оформлено:

а) заявление на регистрацию;

б) паспорт заявителя;

в) доверенность и документ, подтверждающий личность представителя;

г) Технический или кадастровый паспорт объекта ИЖС;

д) правоустанавливающий документ на участок.

К правоустанавливающим документам на земельный участок могут быть отнесены:

- акт о праве на данный участок, выданный уполномоченным органом;

- акт о предоставлении земельного участка;

- выписка из хозяйственной книги органа местного самоуправления;

- иной документ, подтверждающий право заявителя на данный участок;

- документ, который подтверждает наличие объекта ИЖС в границах данного участка.

По возникающим вопросам Вы можете обратиться в управление подготовки разрешительной документации Департамента градостроительства городского округа Самара по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 132 или по тел.: 242-04-09, 242-48-43, 242-31-05.

С 1 сентября 2017 года, согласно Закону Самарской области от 10 мая 2017 №55 ГД "О внесении изменений в Закон Самарской области ["О разграничении полномочий между органами местного самоуправления городского округа Самара и внутригородских районов городского округа Самара по решению вопросов местного значения внутригородских районов"](http://docs.cntd.ru/document/464020056) вступают в силу следующие изменения:

- часть 2 статьи 13 дополнить пунктом 4 следующего содержания:  
"4) выдают разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в отношении отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объектов индивидуального жилищного строительства).";

Таким образом, функция по выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию в отношении отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объектов индивидуального жилищного строительства), закреплена за внутригородскими районами городского округа Самара.

С 1 сентября 2017 года, по возникающим вопросам Вы можете обратиться в Администрацию Куйбышевского внутригородского района городского округа Самара по адресу: г. Самара, ул. Зеленая, 14 или по тел.: 330-32-52, 330-34-45.