

Часто возникает вопрос, а как поставить на кадастровый учет жилой дом (жилое строение), построенное до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30 декабря 2004 года).

Основанием для проведения кадастровых работ послужат представленные вами документы на дом.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» в состав приложения технического плана индивидуального жилого дома (жилого строения) могут быть включены следующие документы:

- копия документа (в том числе архивная), подтверждающего разрешение на строительство такого объекта и выданного в порядке, действовавшем в период его строительства;

- архивная выписка, подтверждающая разрешение на осуществление строительства такого объекта.

В отношении индивидуального жилого дома, законченного строительством до 1991, в состав приложения технического плана также могут быть включены копии (в том числе архивные):

- документа о предоставлении, приобретении земельного участка с видом разрешенного использования, позволяющим осуществлять застройку;

- договоров о предоставлении земельного участка под застройку, о праве на застройку и т.п., заключенных с уполномоченным органом государственной власти и в порядке, действовавшем в период строительства такого объекта.

В отношении индивидуальных жилых домов, созданных до введения в действие Градостроительного кодекса РФ от 7 мая 1998 № 73-ФЗ, документами, устанавливающими право собственности на такие строения, являются:

- акты о предоставлении земельных участков в бессрочное пользование для

капитального строительства и последующей эксплуатации государственным, кооперативным и общественным организациям;

- правительственные и ведомственные акты (постановления и распоряжения), а также решения исполкомов местных Советов народных депутатов о передаче зданий и сооружений государственным, кооперативным и общественным организациям в установленном для Союза ССР и союзных республик порядке;

- акты национализации и списки национализированных строений, реестры муниципализированных строений в соответствии с законодательством союзных республик;

- акты о демуниципализации и денационализации строений;

- решения предусмотренных законом органов о передаче бесхозяйственных, конфискованных и бесхозяйственно содержимых домов в фонд местных Советов народных депутатов и о взятии их на баланс;

- решения или постановления арбитража, подтверждающие право оперативного управления жилыми домами учреждений, предприятий и организаций;

- нотариально удостоверенные договоры о праве застройки (заключенные до 26 августа 1948);

- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948);

- нотариально удостоверенные договоры о предоставлении жилищно-строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов;

- нотариально удостоверенные (или засвидетельствованные коммунальными органами) договоры купли-продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), мены и дарения жилых домов (помещений);

- нотариальные свидетельства или вступившие в законную силу решения суда, устанавливающие право наследования;
  
- вступившие в законную силу решения и определения суда или постановления арбитража, подтверждающие право собственности (право оперативного управления) на жилой дом или право застройки (до 26 августа 1948);
  
- акты о передаче домов в собственность переселенцев при наличии решения об этом исполкомов районных Советов народных депутатов и справок финансовых отделов об окончательном расчете переселенца за полученное строение;
  
- выписки из реестров государственных нотариальных контор об удостоверении договоров купли-продажи, мены и дарения, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на жилой дом (помещение) и права застройки, если выписки содержат все необходимые данные, подтверждающие переход права собственности и права застройки;
  
- копии актов о продаже жилых домов (помещений) граждан с публичных торгов;

- свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выданные государственной нотариальной конторой;
  
- нотариально удостоверенные договоры о разделе жилых домов (помещений) между супругами;
  
- решения товарищеских судов о разделе жилых домов (помещений) между супругами;
  
- регистрационные удостоверения коммунальных органов.

При отсутствии подлинных документов или надлежаще заверенных копий, устанавливающих право собственности на жилой дом, документами, косвенно подтверждающими это право, могут служить:

- обязательства по банковским ссудам, выданные на строительство жилых домов (так как указанные ссуды выдаются при наличии акта отвода земельного участка и договора на строительство);

- инвентаризационно-технические документы, в том случае когда в тексте этих документов имеется точная ссылка на наличие у собственника надлежаще оформленного документа, подтверждающего его право на жилой дом;

- платежные документы об оплате земельного налога (ренты) и налога со строений, а также страховые полисы;

- выписки (справки) о внесении стоимости строений в балансы учреждений, предприятий и организаций, в фактическом владении и пользовании которых находятся эти строения;

- акты государственных комиссий о приемке законченными строительством зданий в эксплуатацию;

- акты об отводе земельных участков для строительства;

- договоры о праве застройки, заключенные отделами коммунального хозяйства до 26 августа 1948 (в нотариальном порядке не оформленные), а также относящиеся к этому времени решения исполкомов местных Советов народных депутатов об отводе гражданам земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в случае невозможности оформления договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство жилого дома на праве личной собственности).

В случае безвозвратной утраты указанных документов, а также если индивидуальный жилой дом не является ранее учтенным в соответствии со статьей 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», право собственности на такой жилой дом может быть признано в судебном порядке, в частности в соответствии со статьей 234 Гражданского кодекса РФ (приобретательная давность). В этом случае, в целях государственного кадастрового учета такого здания технический план может быть подготовлен на основании декларации и соответствующего решения суда.