****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Что нам стоит дом построить

В Управление Росреестра по Калужской области поступил телефонный звонок от жительницы Ферзиковского района Калужской области: «Сын женился и хочет построить для своей молодой семьи дом рядом с нашим. Участок разделить невозможно в виду небольшой площади. Можно ли построить второй дом и оформить право собственности?»

На вопрос ответил Сергей Проняев, начальник отдела государственной регистрации недвижимости:

- Действующее законодательство не запрещает возведение второго индивидуального жилого дома на одном земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Следовательно, если земельный участок, находящийся в долевой собственности, не может быть реально разделен, правообладатели могут заключить в письменной форме соглашение о порядке пользования земельным участком, согласно которому стороны соглашения договариваются о возведении каждым из них своего индивидуального жилого дома. До начала строительства указанных индивидуальных жилых домов правообладателям земельного участка следует получить в полномочном органе разрешение на строительство таких объектов недвижимости.

При строительстве индивидуальных жилых домов необходимо соблюдать градостроительные нормы и правила: минимальные отступы от границ соседнего участка, расстояние между постройками, максимальная высота строения и т.д. В противном случае такая постройка может попасть под категорию самовольной, а также привести к спорам с соседями.

Хочу напомнить, что до 01 марта 2020 года действует «дачная амнистия» - упрощенный порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Для кадастрового учета и регистрации прав на построенные индивидуальные жилые дома в Росреестре потребуются следующие документы (ч. 1 ст. 14, ч. 3, 4 ст. 20, ч. 10 ст. 40 Закона N 218-ФЗ; ст. ст. 51, 55 ГрК РФ):

- заявление о кадастровом учете и государственной регистрации прав;

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

- технический план объекта ИЖС (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 ИЖС. Указанный документ запрашивается Росреестром в органе местного самоуправления, если заявитель не представит его самостоятельно (п. 2 ч. 1 ст. 7 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ).

- оплата государственной пошлины (ст. 333.33 Налогового кодекса РФ).