

## **Разъяснения по вводу в эксплуатацию индивидуального жилого дома**

Перед человеком, который собирается построить или уже построил собственное жилье, сразу же встает масса вопросов.

И если некоторые из них мы, в силу жизненных обстоятельств, можем отложить на потом, то есть самые первые и важные, решение которых нужно предусмотреть в срок, установленный законом. К последним относится необходимость сдать законченный строительством жилой дом в эксплуатацию и осуществить регистрацию права собственности на него. Обо всех значимых моментах этого серьезного дела предоставляет информацию Администрация города Курска:

1. Что предусматривает упрощенная процедура сдачи жилых домов в эксплуатацию и их государственной регистрации и до какого времени она действует?

- Упрощенная процедура сдачи индивидуальных жилых домов в эксплуатацию и их государственной регистрации, согласно Федеральному закону № 122-ФЗ от 21.07.1997 года, установлена до 1 марта 2018 года.

У граждан имеется уникальная возможность — с минимальными материальными затратами зарегистрировать жилые дома в упрощенном порядке.

2. Куда следует обратиться для регистрации права собственности на объект недвижимости и какие документы необходимо представить?

- Согласно Федеральному закону от 30.06.2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимости», для регистрации права собственности на законченный строительством индивидуальный жилой дом следует обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним — Управление Росреестра по Курской области. Прием документов ведется через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

Граждане должны представить следующие документы:

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

документ, подтверждающий факт создания объекта недвижимого имущества и содержащий его описание (кадастровый паспорт объекта недвижимости), (разрешение на строительство объекта будет запрошено в органе осуществлявший выдачу данного разрешения по информационному взаимодействию).

После 1 марта 2018 года государственная регистрация гражданами индивидуальных жилых домов будет осуществляться только после получения гражданами в установленном порядке разрешений на ввод указанных объектов в эксплуатацию. При этом разрешения на ввод в эксплуатацию, согласно требованиям действующего градостроительного законодательства, будут выдаваться исключительно по тем объектам, строительство которых осуществлялось на основании и в строгом соответствии с выданными разрешениями.

3. Что произойдет в случае несоответствия построенного объекта необходимым требованиям закона?

- В случае несоответствия построенного объекта требованиям градостроительного плана земельного участка или требованиям, установленным в разрешении на строительство, застройщику будет отказано в выдаче разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию. При этом построенный объект, в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, будет квалифицироваться как самовольная постройка, которая подлежит сносу лицом, осуществившим её строительство, либо за его счет.

В соответствии с частью 5 статьи 9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию влечет наложение административного штрафа. Таким образом, в случае выявления факта эксплуатации гражданами индивидуальных жилых домов без разрешения на ввод их в эксплуатацию либо незарегистрированных в Управлении Росреестра по Курской области, такие граждане будут привлечены к административной ответственности в установленном порядке.

4. На какой стадии готовности дома гражданину уже следует задуматься об оформлении необходимых документов?

- Зачастую застройщики индивидуального жилья полагают, что жилой дом можно не вводить в эксплуатацию, пока не будут завершены все отделочные работы (поклеены обои, положен кафель, повешены шторы и т. д.), в чем сильно заблуждаются. Основными критериями для определения готовности к вводу в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства, принадлежащих гражданам на праве частной собственности, являются наличие одновременно: закрытого теплового контура строения (наличие застекленных окон, дверей, черновых полов, крыши), очага отопления и электроснабжения. Рано или поздно владелец дома все равно примет решение о вводе своего жилья в эксплуатацию, но чем раньше он это сделает, тем спокойнее и безопаснее будет его жизнь. К тому же законодательство в настоящее время упростило процедуру ввода в эксплуатацию объектов индивидуального жилищного строительства, и застройщикам нет необходимости тратить время и деньги на сбор необходимых документов. Важно помнить и то, что граждане, проживающие в доме, не введенном в эксплуатацию, не могут рассчитывать на меры социальной поддержки государством или регионом. Например, не смогут получить субсидии на оплату коммунальных услуг, не имеют права прописаться в этом доме. В случае стихийных бедствий владельцу такого строения не будет выдана компенсация на ремонтно-восстановительные работы или на покупку другого жилья при изъятии или полном разрушении дома.

Поэтому Администрация города Курска убедительно рекомендует застройщикам не откладывать на последний момент сдачу жилья в эксплуатацию, не ждать пока хозяев привлекут к административной ответственности. Лучше позаботиться о соблюдении закона и о собственном благополучии заранее.