

Индивидуальным застройщикам

Почему нужно оформить построенный индивидуальный дом

- **Юридический статус.** Пока дом не поставлен на кадастровый учёт и право собственности на него не зарегистрировано в ЕГРН, юридически его как бы не существует. А значит, с ним нельзя совершить ни одной сделки: продать, подарить, завещать, сдать в аренду. Если дом пострадает в результате пожаров и других стихийных бедствий вы не сможете получить компенсацию ущерба.
- **Эксплуатация.** С 1 марта 2025 года действует правило: подключить электричество, воду, газ можно **только после** того, как дом поставлен на кадастровый учёт и право собственности зарегистрировано.
- **Защита прав.** Если возникнут споры (например, с соседями из-за границ участка или с администрацией по поводу использования земли), наличие записи в ЕГРН упростит защиту ваших прав.
- **Риск самостроя.** Если при строительстве были нарушены градостроительные нормы (отступы от границ, высота, разрешённое использование земли), дом могут признать самовольной постройкой. Это влечёт серьёзные последствия: от штрафов до судебных разбирательств

• Как это работает сейчас

Раньше для индивидуального дома требовалось получать разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию. Сейчас этого нет — вместо этого действует **уведомительный порядок**:

- **До начала стройки** вы подаёте в уполномоченный орган (на территории Сакмарского района - администрация Сакмарского района или администрация Татаро-Каргалинского сельсовета) уведомление о планируемом строительстве. Орган проверит, не нарушает ли проект нормы, и направит ответ: соответствует или нет. Если ответ «соответствует», вы вправе строить.
- **После завершения строительства** вы подаёте второе уведомление — об окончании строительства. К нему нужно приложить **технический план** (его готовит кадастровый инженер). Если администрация подтвердит, что дом соответствует всем требованиям, она сама передаст документы в Росреестр для кадастрового учёта и регистрации права. Но у вас есть и право подать документы в Росреестр самостоятельно.

Есть и упрощённый вариант. До 1 марта 2031 года действует «дачная амнистия». Она позволяет зарегистрировать дом (построенный на участке под ИЖС, садоводство или ЛПХ в населённом пункте), если он соответствует параметрам (не более 3 этажей, высота до 20 м), **без направления уведомлений** в администрацию — достаточно обратиться в МФЦ с техническим планом построенного дома и документом на земельный участок.