

## **Изменения в законодательстве государственного кадастра недвижимости**

С 04 августа 2018 года вступили в силу изменения, которые касаются «оформления» индивидуальных жилых домов. Так Градостроительный кодекс дал четкое понятие индивидуального жилого дома – «отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Также понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" (ИЖД) стали тождественно равными.

Таким образом, одним из ключевых признаков ИЖД является невозможность его раздела на самостоятельные объекты недвижимости (в точности - помещения).

Изменения затронули и комплект документов, необходимых для осуществления начала строительства индивидуального жилого дома и для подготовки технического плана, являющегося основным документом для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права. Законом отменена обязательность получения хорошо знакомого всем разрешения для строительства / реконструкции ИЖД. Теперь такими документами являются уведомления, в связи с чем порядок в отношении ИЖД уже начали называть «Уведомительным».

Застройщик (физическое или юридическое лицо, которое осуществляет строительство ИЖД) обязан направить уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства в орган государственной власти или орган местного самоуправления - администрацию муниципального образования по месту нахождения земельного участка, либо, в случае передачи полномочий по соглашению, - Агентству архитектуры и градостроительства Ульяновской области ( Уполномоченный орган).

Данное Уведомление подается непосредственно либо почтой в уполномоченный орган, либо через МФЦ. Направление такого Уведомления дает разрешение на строительство ИЖД. В ответ Уполномоченный орган может направить Застройщику уведомление о соответствии указанных в

уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства параметров.

После завершения строительства Застройщик обращается к кадастровому инженеру за подготовкой Технического плана на ИЖД. Документами основания для составления Технического плана будут являться ранее названные Уведомления (уведомление о планируемом строительстве или реконструкции и уведомление о соответствии параметров ИЖД (при наличии) и Декларация об ИЖД, составленная и заверенная правообладателем земельного участка, на котором находится данный ИЖД.

Далее Застройщик уведомляет Уполномоченный орган об окончании строительства или реконструкции ИЖД. Для этого он направляет вышеперечисленными способами уведомление об окончании строительства или реконструкции ИЖД и подготовленный кадастровым инженером Технический план.

В свою очередь (если Уполномоченный орган не подготовил уведомление о несоответствии построенных или реконструированных ИЖД требованиям законодательства о градостроительной деятельности) Уполномоченный орган, не позднее семи рабочих дней с даты поступления от Застройщика Уведомления об окончании строительства или реконструкции ИЖД, направляет в Орган регистрации прав следующие документы.:

- Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права;

- Уведомление об окончании строительства или реконструкции ИЖД;

- Технический план;

- Если земельный участок принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные ИЖД.

В случае ненаправления в установленный срок Уполномоченным органом указанного заявления, застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой

собственности запрашиваются органом регистрации прав у таких ОГВ или ОМС.

Обращаем Ваше внимание,

- если Застройщиком получено Разрешение на строительство, то направление Уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства в Уполномоченный орган не требуется. Остальной описанный выше «порядок» подлежит исполнению.

- если Застройщик приступил к строительству до 04 августа 2018 года без получения разрешения на строительство / реконструкцию, то Законом разрешено направить уведомление о планируемом строительстве или реконструкции ИЖД, то есть также воспользоваться «Уведомительным порядком», но только до 01.03.2019 (ч.5 ст.16 Закона).

Для Садовых домов «Уведомительный порядок» начнет действовать только с 01 марта 2019 года.

*Информация предоставлена  
Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области*

Начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

С.В. Окунева