Новые правила оформления индивидуальных жилых и садовых домов

04 августа 2018г. вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс России и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон), согласно которому изменились правила оформления индивидуальных жилых и садовых домов. Нововведением является то, что теперь для строительства либо реконструкции индивидуального жилого дома не нужно получать разрешение на строительство. Вместо этого применяется уведомительный порядок начала и окончания строительства. В данном случае речь идет об объектах индивидуального жилищного строительства (ИЖС), создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Так, перед началом строительства, правообладатель земельного участка (а в случае реконструкции правообладатель объекта ИЖС), должен направить в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта уведомление о планируемом строительстве. Приступить к строительству правообладатель может только после получения от органа местного самоуправления уведомления о соответствии планируемого строительства установленным параметрам (в случае соответствия параметров объекта ИЖС установленным нормам). Срок рассмотрения направленного правообладателем уведомления составляет 7 рабочих дней.

По окончании строительства правообладатель объекта ИЖС также уведомляет орган местного самоуправления о завершении строительства.

При этом, к уведомлению о завершении строительства должны быть приложены:

* технический план созданного или реконструированного объекта ИЖС;
* соглашение об определения долей в случае принадлежности земельного участка, на котором построен или реконструирован объект ИЖС, двум и более лицам на праве общей долевой собственности;
* доверенность, в случае направления уведомления представителем правообладателя.

Обращаем внимание, что в уведомлении об окончании строительства должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права на созданный объект ИЖС.

При соответствии построенного объекта установленным требованиям и параметрам, орган местного самоуправления направляет правообладателю уведомление о соответствии построенного дома требованиям законодательства. При этом данный орган обязан самостоятельно обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности правообладателя на объект ИЖС. Однако правообладатель вправе самостоятельно это сделать в случае неисполнения органом указанной выше обязанности. При этом правообладатель может представить в орган регистрации прав только заявление, иные документы запрашиваются у органа местного самоуправления самостоятельно.

Важно, что указанные выше уведомления о начале и об окончании строительства либо реконструкции составляются по форме, утвержденной Минстроем России, т.е. форма не является произвольной.

Обращаем внимание, что в случае, если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до дня вступления в силу вышеуказанного Закона, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такого объекта не требуется. В данном случае застройщик уведомляет об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство.

Стоит отметить, что описанный выше порядок оформления объекта ИЖС, в связи с истечением срока переходного периода, установленного Законом (до 01.03.2019г.) применяется также к жилым и садовым домам, расположенным на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

***Информация предоставлена***

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