

**Уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства**

Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», вступивший в силу 4 августа 2018 года, внес существенные изменения в процедуру строительства. Цель изменений в Градостроительный кодекс РФ - упорядочить строительство и реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объекты ИЖС). При этом данные положения закона не распространяются на нежилые объекты, такие как хозяйственные постройки, бани и тому подобные.

Данный закон отменяет требование о получении разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод объектов ИЖС в эксплуатацию. Вместо этого в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления (далее- уполномоченный орган), в ведении которого находится земельный участок, владельцем земельного участка подается уведомление о начале и, соответственно, об окончании строительства (реконструкции) объекта ИЖС.

Форма уведомления утверждена Минстроем РФ и находится в свободном доступе в сети Интернет и офисах МФЦ. Подать уведомление можно несколькими способами: лично в ОМС, через МФЦ, с помощью Единого портала госуслуг либо заказным письмом с уведомлением.

В уведомлениях содержится информация о составе сведений и документах, прилагаемых к уведомлению (пункт 4 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ), а именно, в уведомлении указывается фамилия, имя и отчество лица, начавшего строительные работы, адрес проживания или регистрации, кадастровый номер участка и другая предусмотренная законом информация.

К данному уведомлению необходимо приложить документы, подтверждающие право собственности на  земельный участок, а также документы, которые содержат  описание внешнего облика дома и его графического и схематического изображений.

В течение 7 дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) уполномоченный орган проводит ряд проверок: все указанные сведения тщательно проверяются на предмет соблюдения параметров строительства, вида землепользования, соответствие будущей постройки всем нормам законодательства, а именно, проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органов либо ненаправление указанными органами уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта ИЖС и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта ИЖС в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение 10 лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве.

После того, как дом построен (реконструирован), гражданин обязан составить уведомление об окончании строительства (реконструкции). Срок подачи такого уведомления - не позднее одного месяца со дня окончания строительства (реконструкции).

В документе вновь должны быть указаны данные владельца, кадастровый номер земельного участка, на котором возводилось жилое строение, сведения об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, а также ряд параметров возведённой постройки.

К уведомлению об окончании строительства (реконструкции) прилагаются:

- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (если уведомление о планируемом строительстве (реконструкции)  направлено представителем застройщика);

- технический план объекта ИЖС;

- заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект ИЖС (если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора).

После проверки документов осуществляется осмотр завершённого здания, чтобы проверить, соответствуют ли сведения, указанные собственником в уведомлении, реальному положению вещей. На проверку документов и осмотр законодательство отводит 7 рабочих дней. По итогам комплексной проверки уполномоченный орган дает положительный или отрицательный ответ (отказ).

Если застройщик выполнил все требования уведомительной процедуры и не получил отказа, то уполномоченный орган сам направит в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект ИЖС в течение 7 рабочих дней с момента поступления уведомления. Кроме того, у гражданина также сохраняется право и самому подать документы в Росреестр.

Стоит учесть, что данный уведомительный порядок является обязательным.

Согласно п.59 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) - если уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, Росреестр вправе приостановить учетно-регистрационные действия в отношении объекта недвижимости.

В  свою очередь, неустранение причины повлечет за собой отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в соответствии со статьёй 27 Закона о регистрации.

Таким образом, собственник, построивший на своём участке жилой дом, не сможет осуществить постановку на государственный кадастровый учет объекта ИЖС и  зарегистрировать на него право собственности. В  Единый государственный реестр недвижимости не будут внесены сведения о данном объекте недвижимости, что означает невозможность распоряжаться им и совершать с ним какие-либо сделки в дальнейшем.

В соответствии с п. 39 ст.1 Градостроительного кодекса РФ, объект ИЖС должен отвечать следующим требованиям:

- отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три;

- высотой не более двадцати метров;

- состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Законодательством определены максимальные параметры жилого дома, позволяющие предотвратить проблему возведения многоквартирных домов под видом объектов индивидуального жилищного строительства.

***Заместитель начальника Межмуниципального отдела***

***по г. Димитровград, Мелекесскому и Новомалыклинскому районам***

***Управления Росреестра по Ульяновской области***

***И.А. Афанасьева***