

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Оформление прав на объекты индивидуально-жилищного строительства и садовые дома в связи с изменением законодательства

4 августа 2018 вступил в силу Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ([№ 340-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.kremlin.ru/acts/bank/43497) от 03.08.2018 г.), по которому  в Градостроительный кодекс РФ и ряд федеральных законов внесены соответствующие изменения. Целью введения закона стала попытка упорядочения индивидуального жилищного строительства, в результате вместо разрешений на строительство жилого дома введен уведомительный порядок, т.е. обязанность направлять правообладателей земельных участков уведомление о планируемом строительстве/реконструкции жилого дома. Такая же обязанность установлена в отношении собственников земельных участков, на которых осуществляется строительство садовых домов (ранее достаточно было заполнить декларацию об объекте). Иными словами, если раньше для жилых строений или дачных домов, возведённых на дачных или садовых участках, для регистрации права собственности не требовались никакие разрешения, то с нововведением по таким объектам тоже необходимо направлять уведомления о начале и об окончании строительства, то есть такие дома должны отвечать требованиям, как и обычные жилые дома.

Так, застройщик должен подать в местную администрацию **уведомление** **о планируемом строительстве** или реконструкции жилого дома или садового дома (форма уведомления установлена Приказом Минстроя от 19.11.2018 №591/ПР). Но затевать возведение дома сразу после подачи уведомления о планируемом строительстве нельзя. Нужно дождаться ответного уведомления от местной администрации, в котором содержится информация о соответствии указанных застройщиком параметров дома и сведений об участке, в частности соответствует ли будущая постройка виду разрешенного использования земельного участка и его территориальной зоне, согласно действующим в поселении ПЗЗ (правила землепользования и застройки). Только после этого у застройщика появляется право на возведение дома. Поэтому на этапе планирования строительства неплохо получить выписку из ПЗЗ в местной администрации. Актуальность уведомления администрации сохраняется в течение 10 лет. Право на строительство возникает и в случае, когда ответного уведомления от администрации нет, т.е. оно не направлено. Если же в ответном уведомлении администрации говорится о несоответствии параметров дома, указанных в уведомлении застройщика о планируемом строительстве, или о недопустимости размещения дома на его земельном участке, то этот ответ означает запрет на строительство по указанным причинам. Возможно, что на участке вообще нельзя строить дом, или у застройщика нет прав на земельный участок, или параметры возводимой постройки противоречат установленным требованиям. Схитрить никак не получится, так как администрация высылает одновременного копию своего ответного уведомления в органы строительного и земельного надзора (часть 12 [статьи 51.1](https://www.zemvopros.ru/go/legalacts.ru/kodeks/Gradostroitelnyi-Kodeks-RF/glava-6/statja-51.1/) Градостроительного кодекса РФ). Также надо иметь в виду, что органы местного самоуправления поселений вправе принимать решения о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие с требованиями градостроительного законодательства.

Направить уведомление о планируемом строительстве можно лично в администрацию, через Многофункциональный центр «Мои документы», портал госуслуг или заказным письмом.

Для собственников жилых домов и жилых строений в СНТ и ДНТ необходимо дополнительно отметить следующее. Законодатель даёт возможность поставить на кадастровый учет возведённые на садовых и дачных участках жилые строения, жилые дома без направления уведомлений о планируемом строительстве/реконструкции и уведомлений об окончании строительства/реконструкции, но лишь [до 1 марта 2019 года](https://www.zemvopros.ru/go/rosreestr.ru/site/press/news/izmenen-poryadok-oformleniya-prav-na-individualnye-zhilye-i-sadovye-doma/), то есть такие постройки вне закона не окажутся, если только владельцы строений не проигнорируют это требование по их легализации.

В срок не позднее 1-го месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС (жилые дома, созданные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного-подсобного хозяйства) или садового дома застройщик обязан подать уведомление об окончании строительства или реконструкции. Уведомление такое следует подать даже если ранее было получено разрешение на строительство. К уведомлению об окончании строительства застройщику необходимо приложить технический план созданного объекта ИЖС, который может подготовить кадастровый инженер. В случае, если земельный участок, на котором построен объект ИЖС или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, необходимо приложить соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный/реконструируемый объект. Также в уведомлении об окончании строительства/реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана информация об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности. При этом администрация в 7-дневный срок рассматривает поступившее уведомление на предмет соответствия указанных в уведомлении застройщика параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешённого строительства, а также допустимости размещения объекта строительства в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и установленными ограничениями, а по итогам рассмотрения направляет застройщику своё уведомление или о соответствии построенных/реконструированных объектов градостроительным требованиям, или о несоответствии объектов этим требованиям.

В случае соблюдения законодательных требований по направлению уведомления об окончании строительства, возможно осуществление государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав на созданные объект ИЖС или садовый дом без участия застройщика - по заявлению органа государственной власти или органа местного самоуправления (пункт 1\_1 части 1 статьи 15 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [№218-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/docs.cntd.ru/document/420287404) от 13.07.2015). Заявление указанными органами подается в электронном виде. Также гражданин может сделать это самостоятельно.

При осуществлении строительства ИЖС или жилых домов в СНТ, ДНТ необходимо иметь представление о разрешенных параметрах будущих построек. Так, законом [№ 340-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.kremlin.ru/acts/bank/43497)  внесено уточнение в понятие объекта индивидуального жилищного строительства и его параметры: **объект индивидуального жилищного строительства** - это отдельно стоящее здание, обладающее следующим комплексом характеристик одновременно:

1. с количеством надземных этажей не более чем 3,
2. высотой не более 20 м,
3. состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании,
4. не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Можно заметить, что из определения объекта ИЖС исключено прежнее указание на то, что индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи, но делается акцент на том, что индивидуальный жилой дом не может быть разделён на самостоятельные объекты, например на квартиры. При этом при строительстве необходимо соблюдать ранее заявленные в уведомлении о планируемом строительстве параметры, в частности, если в уведомлении о планируемом строительстве было указано, что возводимый дом будет 2-х этажным размером 10 м х 10 м, а построен был дом с 2-мя надземными этажами и подвалом, или 3-х этажный с мансардой, или при строительстве была изменена  площадь строения, то надо снова в администрацию направлять уведомление об изменении параметров планируемого строительства/реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

В заключение можно сказать, что в целом суть разрешительного процесса по застройке участков изменилась незначительно, поскольку, как бы ни назывался документ, определяющий допустимость возведения частных жилых домов, прежним «разрешением на строительство» или новым термином «уведомление о планируемом строительстве», согласование с властями строительства дома остаётся обязательным, чтобы не допустить строительство при явных и грубых нарушениях законодательства.

Марина Копытина,

заместитель начальника отдела регистрации недвижимости № 4

Управления Росреестра по Иркутской области