

Заместитель начальника Галичского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Костромской области Светлана Никитаева рассказала о уведомительном порядке строительства объектов индивидуального жилищного строительства.

С 4 августа 2018 Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 340-ФЗ), внесены существенные изменения в процедуру строительства, цель которых - упорядочить строительство и реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объекты ИЖС). Данным Федеральным законом № 340-ФЗ введен уведомительный порядок строительства объектов ИЖС взамен ранее действовавшего разрешительного порядка.

Объектом ИЖС (жилым домом, индивидуальным жилым домом) признается отдельно стоящее здание, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три и высотой не более 20 метров, предназначенное для проживания граждан.

Федеральный закон № 340-ФЗ 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.

Подать уведомление можно несколькими способами: лично в уполномоченный орган, через МФЦ, с помощью Единого портала государственных и муниципальных услуг или региональных порталов государственных и муниципальных услуг, также с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности либо заказным письмом с уведомлением.

В уведомлениях должны содержаться сведения о застройщике, земельном участке и другая предусмотренная законом информация (п. 4 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ).

К данному уведомлению прикладываются документы, подтверждающие права на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости); документы, которые содержат описание внешнего облика дома, включающее в себя описание в текстовой форме, графическое описание и другие необходимые документы в соответствии с законом.

В течение 7 дней, со дня поступления уведомления, уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении параметров объекта ИЖС 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 ИЖС 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 ИЖС, установленным параметрам и допустимости размещения такого объекта на земельном участке от уполномоченных органов, либо не направление 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, в течение 10 лет.

После того, как дом построен (реконструирован), застройщик обязан составить уведомление об окончании строительства (реконструкции). Срок подачи такого уведомления - не позднее одного месяца со дня окончания строительства (реконструкции). Документ должен содержать сведения о застройщике, о земельном участке, сведения об объекте, а также об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

К уведомлению об окончании строительства (реконструкции) прилагаются: технический план; заключенное правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный объект ИЖС (в случае, если земельный участок, на котором он построен, принадлежит двум и более гражданам).

При выполнении застройщиком всех требований уведомительной процедуры, уполномоченный орган обязан направить в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект ИЖС в течение 7 рабочих дней с момента поступления уведомления.

Заявитель вправе и самостоятельно обратиться в орган регистрации прав, в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, указанной выше обязанности.

Управление Росреестра полагает необходимым отметить, что застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять права на индивидуальный жилой дом, строительство которого начато или осуществлено (закончено) до или после 04.08.2018, до или после 19.12.2020:

- в уведомительном порядке в соответствии со [статьями 51.1](#) и [частями 16 - 21 статьи 55](#) ГрК или [статьей 16](#) Закона № 340-ФЗ;

- в упрощенном порядке в соответствии с [частью 12 статьи 70](#) Закона №218-ФЗ.