

## **По новым правилам**

С 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон №340-ФЗ, внёсший существенные изменения в Градостроительный кодекс, а также в другие нормативные акты, связанные со строительством. Его нормы в полной мере коснулись индивидуального жилищного строительства. О переменах, которые произошли в этой сфере, расскажет руководитель Управления Росреестра по Курганской области Олег Молчанов.

### **Какие изменения принесло новое законодательство?**

Новый закон подробно регламентировал единый уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов на садовых участках. Он вводится взамен ранее действовавшего разрешительного порядка, когда прежде чем заложить фундамент, требовалось получить разрешение на строительство, а затем ещё один документ – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Теперь процедура упростилась: владелец земельного участка обязан уведомить администрацию муниципального образования о планируемом строительстве жилого дома.

### **Как это можно сделать, куда обращаться?**

Схематично этот процесс выглядит следующим образом: человек задумал построить дом, он обращается в орган местного самоуправления (ОМС) с уведомлением о планируемом строительстве, к которому прилагает правоустанавливающий документ на земельный участок. Форма уведомления утверждена Минстроем РФ и находится в свободном доступе в сети Интернет. Подать уведомление можно несколькими способами: через МФЦ, с помощью Единого портала госуслуг либо заказным письмом с уведомлением по почте.

В течение 7 дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве ОМС проводит предусмотренные законодательством проверки на соответствие объекта градостроительным параметрам и направляет застройщику уведомление о соответствии параметров планируемого строительства. Тогда можно приступать к возведению дома. На строительство отводится 10 лет.

Если же ОМС считает, что параметры не соответствуют законодательству, направляет уведомление о несоответствии указанных в уведомлении параметров объектов ИЖС или садового дома. Тогда необходимо их пересматривать.

После того как дом построен, по аналогичной схеме нужно вновь обратиться с уведомлением об окончании строительства в ОМС. Срок подачи такого уведомления - не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции. К уведомлению необходимо приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером. ОМС в течение 7 рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства проверяет соответствует ли построенный объект действующим параметрам разрешенного строительства. Если всё в порядке все документы направляются в Росреестр. Хочу это подчеркнуть: обращаться самостоятельно в Росреестра за постановкой на кадастровый учет и регистрацией права собственности при уведомительном

**порядке гражданам не нужно!** Орган местного самоуправления должен самостоятельно подготовить и направить все документы, это их обязанность, оговоренная в ст.13 Федерального закона №340-ФЗ.

### **Каких объектов недвижимости касается новый порядок?**

Уведомительный порядок касается строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов на садовых участках.

Ещё один важный нюанс: до **1 марта 2019 года** осуществить кадастровый учет и регистрацию прав на жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения **садоводства, дачного хозяйства**, можно без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объектов и уведомлений об окончании работ. Необходимо сделать всего три шага: обратиться к кадастровому инженеру, с его помощью заполнить декларацию об объекте и подготовить технический план, подать эти документы в Росреестр через МФЦ. После 1 марта 2019 года для этой категории объектов также начнет действовать уведомительный порядок.

### **Чем принципиально отличается объект индивидуального жилищного строительства и садовый дом?**

Установлена равнозначность понятий «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» - это жилое, отдельно расположенное здание, имеющее не более трёх этажей и не выше 20 метров, состоящее из жилых и бытовых комнат, а также хозяйственных помещений. Данное здание не может быть разделено на самостоятельные объекты недвижимости, например, квартиры.

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком доме. То есть садовый дом - это объект нежилого назначения. Это новое понятие, введенное с 1 января 2019 Федеральным законом №217-ФЗ.

Ранее возведенные жилые строения (сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 1 января 2019 года) в силу закона признаны жилыми домами, ранее созданные нежилые строения, не являющиеся хозяйственными и предназначенные для временного пребывания граждан на садовых участках, признаются садовыми домами.

Федеральный закон №217-ФЗ предусматривает возможность признания садового дома жилым домом и наоборот – жилого дома садовым домом. Для этого нужно обратиться в орган местного самоуправления.

### **Что делать, если дом построен уже давно, возможно, больше 10 лет назад, а документов на него нет. Как узаконить объект?**

Если Вы получали разрешение на строительство до вступления в силу 340-ФЗ, то получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется, застройщик уведомляет ОМС об окончании строительства объекта ИЖС.

К уведомлению об окончании строительства необходимо приложить технический план на дом (его готовит кадастровый инженер) и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности. После регистрации права собственности гражданин получит от органа местного самоуправления выписку, подтверждающую регистрацию права на недвижимое имущество.

### **Сегодня мы не раз упомянули кадастровых инженеров, как его выбрать, на что стоит обратить внимание?**

При выборе кадастрового инженера Управление Росреестра по Курганской области рекомендует обратиться к рейтингу специалистов, осуществляющих деятельность на территории Зауралья, ежеквартально публикуемому на официальном сайте Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

В основе рейтинга - доля принятых решений о приостановлениях и отказах в государственном кадастровом учёте от общего объёма документов, поданных данными специалистами. Чем меньше в практике доля приостановлений и отказов в государственном кадастровом учёте, тем, соответственно, выше качество подготовленных документов.

Для ознакомления с рейтингом необходимо зайти на официальный сайт Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), выбрать регион «Курганская область», раздел «Открытая служба»/ «Статистика и аналитика»/ «Рейтинг кадастровых инженеров».

Узнать контакты интересующего вас кадастрового инженера можно также через сайт Росреестра. Выбираем раздел «Физическим лицам», где есть вкладка «Реестр кадастровых инженеров», вводим в строку поиска фамилию и имя специалиста, получаем информацию в какой саморегулируемой организации кадастровых инженеров он состоит. Каждая такая организация ведет реестр своих специалистов, где сконцентрирована полная информация об их деятельности, включая их адреса и телефоны.

### **Что грозит тем, кто не воспользуется уведомительным порядком?**

Нужно чётко понимать, что если вы строите или уже построили жилой дом, но не имеете на него никаких документов, не воспользовались уведомительным порядком, то фактически вы создаете самовольную постройку. Это значит, что суд может обязать вас снести объект недвижимости либо привести ее в соответствие с градостроительными требованиями. Все эти действия осуществляются за счет собственника земельного участка.

Поэтому, при приобретении земельного участка, на котором уже есть строение, но строение не оформлено, вы рискуете стать собственником самовольной постройки, которую не сможете зарегистрировать или потом вам придется уже за ваш счет приводить ее в соответствие с градостроительным законодательством, либо осуществлять снос. Это очень важно понимать тем, кто планирует приобретение: нужно покупать земельный участок и постройки только с оформленными документами.