****

**Как построить дом и оформить на него документы? Изменения законодательства в части подхода к разрешительным процедурам при возведении индивидуальных жилых и садовых домов, постановке их на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности.**

С 4 августа 2018 года вступили в силу масштабные поправки в Градостроительный кодекс, Закон о государственной регистрации недвижимости и иные законодательные акты Российской Федерации, изменившие порядок оформления документов на индивидуальные жилые дома и садовые домики.

Ранее для строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома необходимо было сначала собрать пакет документов, после проверки которых местная администрация выдавала разрешение на строительство. Дачникам и садоводам, которые строили садовые домики, и вовсе не было нужды сообщать о строительстве в органы власти, так как выдача данного разрешения не требовалась в силу прямого указания Градостроительного кодекса. Получение разрешения на ввод эксплуатацию для построенных индивидуальных жилых домов и садовых домиков также не требовалось.

Начиная с 4 августа 2018 года застройщик, являющийся правообладателем земельного участка, должен учесть единые требования к строительству индивидуального жилого дома и садового дома:

- данный объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание;

- здание не может иметь более трех надземных этажей;

- высота здания должна быть не более 20 метров;

- здание не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Перед началом строительства (реконструкции) жилого дома или садового дома нужно официально уведомить об этом местную администрацию посредством направления заказным письмом, личного обращения, через МФЦ или портал госуслуг соответствующего уведомления. К уведомлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика.

Затем местная администрация после проведения соответствующей проверки должна уведомить застройщика о том, что дом соответствует либо не соответствует установленным параметрам строительства и о допустимости его размещения на данном земельном участке. Законом установлен срок рассмотрения администрацией уведомления о начале строительства - 7 рабочих дней. При положительном решении застройщику необходимо осуществить строительство дома в течение 10 лет. В случае, если администрация не направила уведомление о принятии положительного либо отрицательного решения в установленный срок, размещение дома на земельном участке считается согласованным и можно начинать строительство. В то же время не будет лишним выяснить причины ненаправления уведомления у администрации, так как возведение постройки, несоответствующей установленным параметрам, влечет за собой ее снос. В случае получения уведомления о несоответствии дома установленным параметрам строительства и (или) недопустимости его размещения на данном земельном участке строительство дома с выбранными параметрами на земельном участке начинать нельзя. При изменении параметров планируемого строительства застройщик обязан направить соответствующее уведомление в администрацию.

После окончания строительства дома в течение месяца застройщику необходимо направить в администрацию еще одно уведомление — об окончании строительства дома. К уведомлению нужно приложить технический план на дом, подготовленный кадастровым инженером. Если у земельного участка несколько владельцев, нужно приложить соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на дом. Форма всех перечисленных в статье уведомлений утверждена Приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома». После проведения финальной проверки параметров построенного дома и сведений из уведомления, администрация направит застройщику уведомление о соответствии построенного дома установленным параметрам либо уведомление о несоответствии построенного дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности. При положительных результатах проверки вышеуказанные документы вместе с уведомлением будут направлены администрацией самостоятельно в орган регистрации прав для постановки дома на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на него. Если орган местного самоуправления не направит в орган регистрации прав документы в установленный срок, то застройщик это может сделать самостоятельно, обратившись с заявлением в орган регистрации прав.

В заключении стоит отметить, что если строительство началось до 4 августа 2018 года, то владелец участка (дачного, садового земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства) вправе до 1 марта 2019 года направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства. В данном случае получение разрешения на строительство не требуется. До 1 марта 2019 года допускается осуществление кадастрового учета и регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании работ. После 1 марта 2019 года это станет обязательным.