**Росреестр Татарстана разъясняет порядок оформления индивидуальных жилых и садовых домов по новым правилам**

**Ранее мы сообщали, что в России вступили в силу изменения в законодательные акты, регламентирующие порядок строительства и оформления прав на частные жилые дома.**

Напомним, теперь для строительства таких домов не требуется получать разрешение. Однако вопросов у наших граждан меньше не стало. В связи с этим **начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева** подготовила разъяснения по данной теме.

**Что относится к объектам индивидуального жилищного строительства**

Обращаем внимание на то, что Градостроительный кодекс РФ дополнен понятием «объект индивидуального жилищного строительства». Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Появление в законодательстве такого определения должно решить вопрос о недопустимости возведения на землях ИЖС так называемых «таунхаусов» и многоквартирных домов. Ведь не секрет, что недобросовестные застройщики возводят такие объекты под видом индивидуальных жилых домов, а затем после оформления прав производят раздел дома на части. Либо продают дом в долевую собственность разным покупателям, уверяя, что в дальнейшем без проблем можно будет разделить дом на самостоятельные объекты недвижимости.

**Что пришло на смену разрешения на строительство**

Теперь для строительства и реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется разрешение на строительство. Однако это не значит, что на своем участке можно строить бесконтрольно, без каких-либо документов. Процедура оформления документов существенно изменилась, причем не только на индивидуальные жилые дома, расположенные на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в личных подсобных хозяйствах (в границах населенных пунктов), но и на дома, расположенные на садовых участках.

Теперь граждане, прежде чем начать возводить один из перечисленных объектов недвижимости (либо реконструировать его!), должны обратиться в орган местного самоуправления (в Казани, например, это Управление градостроительных разрешений исполкома города) с уведомлением о начале планируемого строительства.

# Это документ, в котором собственник извещает орган местного самоуправления о начале строительства дома и указывает его конкретные характеристики. Что важно: *указанное уведомление составляется по форме,* утвержденной Минстроем России. При этом к уведомлению должны быть приложены необходимые документы, перечень которых предусмотрен законодательством (правоустанавливающий документ на землю, документ, подтверждающий полномочия представителя, описание внешнего облика объекта недвижимости, если он будет возводиться в границах исторического поселения и т.д.) Подавать такое уведомление нужно для того, чтобы на участках их владельцы возводили только разрешенные законом объекты.

# Что делать после подачи уведомления

# После поступления уведомления полномочный орган в течение семи рабочих дней проверяет, соответствуют ли параметры дома разрешенным нормам. И затем либо направляет заявителю уведомление о соответствии либо о несоответствии. В последнем случае необходимо будет исправить указанные замечания.

# Получение застройщиком от полномочного органа уведомления о соответствии считается согласованием указанным органом строительства или реконструкции объекта и дает право застройщику реализовать задуманное в течение 10 лет. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок (например, при продаже участка до завершения строительства).

# Строительство завершено. Что дальше

# Поскольку для объектов ИЖС теперь не требуется разрешение на строительство, то, соответственно, не потребуется и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, если ранее для объектов ИЖС был установлен срок окончания упрощенного порядка оформления – 1 марта 2020года, то теперь этот срок отменен и тот порядок, который мы сейчас разъясняем, бессрочен.

# Теперь, по новому порядку, после завершения строительства (или реконструкции) в течение месяца нужно подать в орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства, приложив к нему предусмотренные законодательством документы, в том числе технический план дома. Форма уведомления об окончании строительства утверждается Минстроем России (то есть не является произвольной).

# Полномочный орган в течение семи рабочих дней проведет предусмотренные законодательством проверки и подготовит застройщику уведомление о соответствии или несоответствии построенного дома требованиям законодательства.

# Как оформить право собственности на построенный объект

# В случае если по результатам проведенных проверок полномочный орган подготовил уведомление о соответствии построенного дома требованиям законодательства, данный орган обязан направить в электронном виде в орган регистрации прав (т.е. в Управление Росреестра по Республике Татарстан) заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права на данный объект недвижимости, приложив уведомление об окончании строительства, представленный застройщиком технический план, а также соглашение об определении долей в праве собственности на дом (если земельный участок принадлежит нескольким лицам). Таким образом, гражданам не нужно обращаться в Росреестр Татарстана, за него это сделают муниципальные органы власти, хотя при желании они могут обратиться за оформлением прав самостоятельно.

# Уведомительный характер касается строительства не только индивидуальных жилых домов, но и садовых…

# В настоящее время данные изменения касаются только садовых домов с назначением нежилое, расположенных на дачных и садовых земельных участках. Для жилых домов, жилых строений, расположенных на указанных земельных участках, порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав остается прежним до 1 марта 2019г., то есть в этот переходный период поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право на указанные объекты недвижимости можно будет при представлении технического плана, составленного на основании декларации (без направления вышеуказанных уведомлений).

# Как определить назначение дома, построенном на садовом участке

# В этом вопросе следует руководствоваться двумя законами о садоводстве: действующим пока Федеральным законом №66-ФЗ и вступающим в силу новым Федеральным законом №217-ФЗ, а также Градостроительным кодексом РФ. Исходя из содержащихся в нем понятий, садовый дом с назначением «нежилое» - это здание сезонного использования, связанное с временным пребыванием в нем. А жилое строение и жилой дом на садовом земельном участке предполагают, соответственно, возможность проживания в таком здании.

**Ответственность в случае неподачи уведомления**

Во-первых, неисполнение застройщиком порядка уведомления об окончании строительства является основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации права, а затем и к отказу в кадастровом учете и регистрации прав.

Во-вторых, несоблюдение порядка получения уведомлений может привести к признанию объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. А самовольная постройка подлежит приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования или даже сносу.

Пресс-служба