**Изменился порядок получения разрешения на строительство и реконструкцию индивидуальных жилых объектов и садовых домов**

Управление Росреестра и филиал Кадастровой палаты по Саратовской области информируют об изменении порядка получения разрешения на строительство и реконструкцию индивидуальных жилых объектов и садовых домов.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) был установлен новый порядок получения разрешительной документации на строительство и реконструкцию индивидуальных жилых объектов и садовых домов.

Напомним, до принятия Закона разрешение на строительство и реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) выдавали уполномоченные органы власти и органы местного самоуправления. Теперь получения разрешения не требуется - предоставление такой государственной услуги прекращено.

Начиная с 04.08.2018, введен уведомительный порядок для начала строительства жилых и садовых домов на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства и личного приусадебного хозяйства.

Это означает, что любой гражданин должен уведомить о планируемом строительстве или реконструкции жилого (садового) дома тот уполномоченный орган или администрацию муниципального образования, в ведении которых находится застраиваемый земельный участок. Уведомить можно посредством личного обращения, заказным письмом по почте или через портал госуслуг (в этом случае необходима усиленная квалифицированная электронная цифровая подписи (ЭЦП), которая выдается любому заинтересованному лицу в Кадастровой палате).

В ближайшее время для направления уведомления будут разработаны специальные формы, такие как:

* о планируемых строительстве или реконструкции объекта:
* об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта;
* об окончании работ.

В настоящее время, пока формы не утверждены, уведомления составляются в свободной письменной форме, с соблюдением требований к содержанию и к составу прилагаемых документов.

После того как застройщик сообщил о начале строительства, он должен дождаться ответа от уполномоченного органа о том, что дом соответствует установленным параметрам и допустимо его строительство на земельном участке. Это так называемое «уведомление о соответствии» - специальное извещение о соответствии параметров будущего объекта требованиям законодательства, которое направляется владельцу участка не позднее семи рабочих дней с момента получения от него уведомления о начале строительства.

Отказать в выдаче уведомления о соответствии органы власти смогут только в следующих случаях:

участок принадлежит другому лицу;

отсутствует информация о границах участка;

категория земли не относится к тем, на которых возможно строительство дома;

строительство невозможно в силу несоответствия санитарным и (или) строительным нормам и правилам;

существуют ограничения строительства, согласно правилам землепользования и застройки территории и т.д.

Получение застройщиком уведомления о соответствии планируемой постройки дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение 10 лет со дня направления своего уведомления.

Все эти требования и нововведения касаются исключительно жилых или садовых домов. Построить баню, беседку или сарай по-прежнему можно будет без разрешений и уведомлений.

Не позднее месяца со дня окончания строительства (реконструкции) объекта, застройщик должен самостоятельно обратиться в уполномоченный орган с уведомлением об окончании строительства с приложением технического плана объекта. К уведомлению также прилагается квитанция, подтверждающая оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности на возведённый дом.

Если никаких нарушений установлено не будет и все нормативы будут соблюдены, уполномоченный орган самостоятельно направит документы на государственную регистрацию в Росреестр.

В случае, если уполномоченный орган примет решение о несоответствии построенного или реконструированного объекта нормам законодательства, то он должен направить заявителю уведомление о несоответствии. Одновременно копии этого документа также направляются в орган государственного строительного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, и в Росреестр. Для Росреестра уведомление о несоответствии будет являться основанием для приостановления (отказа) в осуществлении учетно-регистрационных действий. Дополнительным основанием для приостановления является также несоблюдение застройщиком уведомительного порядка возведения жилых домов.

В заключение хотелось бы обратить внимание на то, что незаконно возведенная постройка подлежит сносу за счёт лица, её построившего. Чтобы не допустить подобной дорогостоящей ошибки, важно знать правила организации строительства, вопросы оформления права собственности. При возникновении сложных вопросов необходимо своевременно обращаться за помощью к специалистам в области градостроительства, регистрации прав и кадастрового учета.