Пояснения к последним изменениям Градостроительного кодекса РФ в части жилищного и дачного строительства

**ВВЕДЕН УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ ПОРЯДОК ВОЗВЕДЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ.**

 4 августа 2018 года вступили в силу  изменения в сфере градостроительной деятельности.
Согласно поправкам введен уведомительный порядок возведения жилых домов на земельных участках, предоставленных в целях ИЖС, ЛПХ, а также к строительству жилых и садовых домов на садовых земельных участках.
Таким образом, для указанного строительства больше не нужно получать разрешение на строительство. Вместо разрешения на строительство жилого дома любой гражданин имеет право просто уведомить орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, о планируемом строительстве жилого или садового дома (ст. 51.1 ГрК РФ) посредством личного обращения, в том числе через МФЦ, заказным письмом по почте, или через портал госуслуг.
Далее орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в течение 7 дней проверяет параметры будущего строительства (прежде всего на предмет того, соответствует ли постройка виду разрешенного использования земельного участка и его территориальной зоне согласно местным правилам землепользования и застройки) и высылает заявителю своё уведомление – о соответствии постройки установленным параметрам и её допустимости размещения на земельном участке либо о несоответствии постройки.
Копия уведомления о несоответствии планируемого строительства направляются автоматически в государственные контролирующие структуры – орган, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора,  орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль  и Росреестр.
Формы данных уведомлений (и уведомления от гражданина) будут утверждены Минстроем РФ. До утверждения форм указанных уведомлений допускается их направление в письменной форме, с соблюдением требований к содержанию и к составу прилагаемых документов, установленных Градостроительным кодексом РФ.
При изменении параметров строительства жилого дома или садового дома уведомительный порядок аналогичен порядку возведения жилых домов, садовых домов.
Получение застройщиком уведомления о соответствии планируемой постройки или неполучение никакого письма и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение 10 лет со дня направления в уполномоченный орган своего уведомления.
Не позднее месяца со дня окончания строительства (реконструкции) объекта, застройщик должен самостоятельно обратиться в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в том числе через МФЦ, либо заказным письмом по почте, или через портал госуслуг с уведомлением об окончании строительства объекта ИЖС (либо садового дома). К уведомлению прикладывается технический план объекта. Если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект жилой (садовый) дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора обязательным приложением является соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на построенный или реконструируемый объект.
Если строительство началось до 4 августа 2018 года, то владелец участка (дачного, садового, для ИЖС, ЛПХ) вправе до 1 марта 2019 года направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.
Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в течение 7 дней проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, а также соответствие виду разрешенного использования построенного объекта виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве.
По результатам рассмотрения поступившего уведомления уполномоченный орган направляет застройщику  уведомление либо о соответствии либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.
Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляются в государственные контролирующие структуры – орган, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора,  орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль  и Росреестр.
Наличие в органе регистрации прав копии уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное уполномоченным органом, будет являться основанием для приостановления (отказа) в осуществлении учетно-регистрационных действий.
Дополнительным основанием для приостановления является также несоблюдение застройщиком уведомительного порядка возведения жилых домов.
Обратите внимание, что 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.
Напоминаем, что в целях консультации по всем возникающим вопросам о соблюдении  уведомительного  порядка возведения жилых домов  граждане вправе обратиться в органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.

 *Источник: официальный сайт Федеральной службы*

 *государственной регистрации, кадастра и картографии*

 *( Росреестр) https://rosreestr.ru/site/about/*