**Как строить и реконструировать частные и садовые дома по закону?**

С 4 августа прошлого года введен единый – уведомительный – порядок строительства, реконструкции и оформления права собственности в садоводческих некоммерческих товариществах и населенных пунктах. С этой даты для возведения жилого дома на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, расположенных в границах населенного пункта, получение разрешения на строительство/реконструкцию больше не требуется. Для объектов ИЖС, созданных на вышеуказанных землях и для создания садового дома, жилого дома на садовом земельном участке установлена обязанность для правообладателей земельных участков: уведомить о планируемом строительстве/реконструкции жилого или садового дома, а также об окончании строительства/реконструкции жилого или садового дома. Ввод в эксплуатацию жилых домов, садовых домов также больше не потребуется.

Уведомительный порядок возведения жилых и садовых домов установлен вступившим в силу Федеральным Законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Теперь, соблюдая новый порядок, перед началом строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик (правообладатель земельного участка) должен предоставить в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома. Сделать это можно несколькими способами: заказным письмом с уведомлением по почте, через портал госуслуг, через МФЦ.

В уведомлении должны быть указаны ФИО и адрес застройщика, его паспортные и контактные данные, кадастровый номер участка, сведения о правах на землю и видах ее разрешенного использования, а также сведения о планируемых параметрах будущего дома.

С уведомлением о планируемом строительстве по общим правилам следует направить, например, правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН). При этом установлено, что правоустанавливающие документы на земельный участок могут быть запрошены органом местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.

Важно отметить, что понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом», «индивидуальный жилой дом» применяется в одном значении. Под объектом индивидуального жилищного строительства понимается отдельно стоящее здание (жилые дома, индивидуальные жилые дома), 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. Определены предельные размеры для жилых домов – не выше 20 метров и не больше трех этажей.

После подачи уведомления о планируемом строительстве, реконструкции жилого дома, садового дома не стоит сразу начинать строительство, нужно дождаться уведомления от уполномоченного органа местной администрации о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС, садового дома установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке, виду разрешенного использования земельного участка.

Уполномоченный орган в течении 7 рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, реконструкции проводит проверку на соответствие будущей постройки всем нормам законодательства и направляет застройщику уведомление о соответствии или о несоответствии планируемого строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта на земельном участке. После этого у застройщика появляется законное право приступать к строительству. Уведомление действует в течение 10 лет.

Если застройщик никакого ответного письма и уведомления от уполномоченных органов в установленный для этого срок не получил, то размещение объекта на земельном участке считается согласованным (согласно указанным им параметрам).

После окончания строительства (в срок не позднее 1 месяца) застройщик должен снова подать в уполномоченный орган уведомление – об окончании строительства и приложить к нему технический план, подготовленный кадастровым инженером. Если земельный участок принадлежит двум и более лицам, к уведомлению об окончании строительства необходимо также приложить заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный жилой дом, садовый дом.

Технический план на жилой дом должен быть подготовлен на основании: декларации, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции жилого дома, уведомления о соответствии жилого дома установленным требованиям (при наличии такого уведомления). Декларация и уведомления в обязательном порядке прилагаются к техническому плану и являются его неотъемлемой частью.

Уполномоченный орган по результатам проведённых проверок, в том числе путем осмотра созданного объекта ИЖС, садового дома, в течение 7 рабочих дней направляет застройщику уведомление о соответствии построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии таким требованиям. Формы уведомлений, направляемых застройщиком в уполномоченный орган, утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

Если созданный жилой дом или садовый дом не отвечает требованиям законодательства о градостроительной деятельности, копия соответствующего уведомления направляется в орган регистрации прав, а в случаях, установленных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, в орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль.

Если основания для выдачи уведомления о несоответствии таким требованиям отсутствуют (созданный объект отвечает установленным требованиям), уполномоченный орган обязан направить в орган регистрации прав заявление о постановке данного объекта на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на него, к которому должен приложить уведомление об окончании строительства индивидуального жилого дома, садового дома, технический план и соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на созданный объект (при наличии последнего).

Если указанная обязанность органом не исполнена, застройщик вправе сам представить указанное заявление в орган регистрации прав. При этом необходимые документы (уведомление об окончании строительства, технический план, соглашение) будут запрошены органом регистрации прав в уполномоченном органе местного самоуправления самостоятельно.

Законом предусмотрены переходные положения. До 1 марта 2019 года в отношении жилых строений и жилых домов, созданных на садовых и дачных земельных участках, допускалось осуществление кадастрового учета и государственной регистрации прав без направления уведомлений о планируемом строительстве и уведомлении об окончании строительства.

Стоит учесть, что вышеизложенный уведомительный порядок является обязательным. Если уведомление об окончании строительства не было подано, регистрирующий орган вправе приостановить государственную регистрацию права на этот объект недвижимости. В свою очередь, неустранение причины, препятствующей осуществлению государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, повлечет за собой отказ в предоставлении заявленной госуслуги в соответствии со статьей 27 Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, собственник, построивший на своем участке жилой или садовый дом, не сможет зарегистрировать на него право собственности, данный объект недвижимости будет отсутствовать в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, что означает невозможность распоряжаться им и совершать с ним какие-либо сделки в дальнейшем.

Если застройщик не планирует оформлять дом в собственность и не желает подготовить уведомления, ему стоит учесть, что органы местного управления наделены полномочиями о сносе самовольной постройки и приведении территорий в соответствие с градостроительными нормами.

Кроме того, орган местного самоуправления поселения, городского округа – по месту нахождения самовольной постройки, орган местного самоуправления муниципального района (в случае если самовольная постройка расположена на межселенной территории) в течении 20 рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль, уведомления о выявлении самовольной постройке и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан принять одно из следующих решений:

- о сносе самовольной постройки либо о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями;

- обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или её приведении в соответствие с установленными требованиями.

Вместе с тем, застройщик вправе обжаловать судебное решение. Также застройщик может в судебном порядке добиться установления права собственности на построенный объект, если изначально он не подавал уведомления, но построил все по нормам, предусмотренным действующим законодательством, и имеет земельный участок в собственности.

Важно подчеркнуть, что целью введения закона является упорядочение индивидуального жилищного строительства. Законом определены максимальные параметры жилого дома, позволяющие предотвратить проблему возведения многоквартирных домов под видом объектов индивидуального жилищного строительства. Установлен порядок согласования строительства возводимого дома. В целях контроля за соблюдением параметров строительства предусмотрена возможность проведения проверок в случае поступления информации о нарушениях предельных параметров разрешенного строительства. Иными словами, Федеральный закон № 340-ФЗ обеспечил возможность в очень короткие сроки определить и не допустить строительство при явных и грубых нарушениях законодательства.