**Разъяснения**

**Законодательства в сфере индивидуального жилищного строительства**

 **или садового дома**

В целях строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик подает (направляет) в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома, а также документы, предусмотренные статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Завершение строительства объекта ИЖС или садового дома, сопровождается подачей застройщиком уведомления об окончании строительства, содержащее информацию о параметрах уже построенного объекта, на которое должно быть получено ответное уведомление уполномоченного органа 0 соответствии параметров строительства ранее заявленным.

Федеральным законом от 08.12.2020 № 404-ФЗ в статью 70 Федерального закона от 13.07.2015 Ка 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) внесены изменения, согласно которым до 1 марта 2026 года будет действовать упрощенный порядок оформления прав граждан в отношении жилых или садовых домов, построенных не только на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, но и в отношении жилых домов, возведенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ.

Наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

При этом жилой или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно: являться отдельно стоящим зданием с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, состоящим из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Однако, несмотря на то, что нормами указанного федерального закона предусмотрен упрощенный порядок регистрации объектов ИЖС и садовых домов, строительство таких объектов осуществляется в порядке, регламентированном статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Введение в действие упрощенного порядка государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении объектов ИЖС и садовых домов не исключает обязанности правообладателей земельных участков при возведении на земельном участке зданий и сооружений, а также осуществления их перестройки или сноса соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка.

Учитывая, что нарушение при строительстве объекта ИЖС или садового дома действующих градостроительных и строительных норм и правил, может повлечь признание такого объекта самовольной постройкой, уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное застройщику уполномоченным органом, может расцениваться как. свидетельство того, что застройщиком указанные требования были соблюдены.

В целях исключения возможности наступления правовых последствий, связанных с признанием объекта самовольной постройкой, необходимо заблаговременно знакомиться с правилами землепользования и застройки муниципального образования, в границах которого расположен земельный участок, на котором застройщиком планируется осуществить строительство.

Администрация Веселовского сельского поселения.