****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Кадастровая палата рассказала о новых правилах при строительстве индивидуальных жилых и садовых домов

Кадастровая палата обращает внимание, что 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 340-ФЗ, который внес изменения в Градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Теперь вместо разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (которое не требовалось до 1 марта 2020 года) вводится уведомительный порядок о начале и окончании строительства или реконструкции садовых и индивидуальных жилых домов (далее – объекты ИЖС).

Поправки, внесенные данным законом, зафиксировали четкое определение индивидуального жилого дома как отдельно стоящего здания с количеством этажей не более трех и высотой, не превышающей 20 м. Такое здание не предназначено для раздела на самостоятельные объекты, а также должно состоять из комнат и помещений вспомогательного использования. Это уточнение введено для того, чтобы на землях под объектами ИЖС в нарушение законодательства не появлялись таунхаусы и многоквартирные дома.

Утратили силу положения Градостроительного кодекса, регламентирующие выдачу разрешения на строительство или реконструкцию индивидуального жилого дома. Теперь для возведения объекта ИЖС или садового дома разрешение на строительство не требуется. Государство продолжает контролировать данный процесс, но уже с помощью упрощенной процедуры согласования строительства индивидуального жилого или садового дома. Так, застройщику необходимо направить в местную администрацию уведомление о планируемом строительстве. Администрация в течение семи рабочих дней проверяет соответствие параметров дома обязательным нормам и при положительном результате проверки выдает уведомление о соответствии. После этого можно начинать строить дом.

Если в установленный законодательством срок администрация по каким-то причинам не ответила застройщику, уведомление о планируемом строительстве считается согласованным.

После окончания строительства в течение месяца необходимо снова уведомить администрацию, приложив к уведомлению о завершении строительных работ документы для регистрации права на возведенный объект (технический план, квитанцию об оплате государственной пошлины). По новому закону кадастровый учет и регистрация права на созданный объект ИЖС или садовый дом происходит одновременно.

Администрация в течение семи рабочих дней обязана проверить документы и ответить застройщику соответствует ли новый дом нормативам. В случае положительного решения администрация сама должна направить в орган регистрации прав (Росреестр) заявление и документы для проведения кадастрового учета и регистрации права.

В случае если в установленный срок органом государственной власти или органом местного самоуправления указанное заявление отправлено не будет, застройщик вправе самостоятельно направить данное заявление в Росреестр. При этом все необходимые документы орган регистрации прав запросит у органов государственной власти или органов местного самоуправления самостоятельно. При непоступлении ответа на вышеуказанный запрос у органа регистрации прав имеются основания для приостановления учетно-регистрационных действий.

До 1 марта 2019 года допускается проведение кадастрового учета и регистрации прав на объекты ИЖС, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции, уведомлений об окончании строительства или реконструкции.