**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПЛАНИРУЕМОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОМА**

03 августа 2018 вступил в силу [Федеральный закон N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"](https://razreshenie-na-stroitelstvo.ru/jscripts/ckfinder/upload/files/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%D1%82%2003.08.2018%20N%20340-%D0%A4%D0%97%20%D0%9E%20%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8.pdf).

В связи с изменениями, внесенным в Градостроительный кодекс РФ, разрешение на строительство частного дома больше не требуется. Вместо него до начала строительства необходимо направить в администрацию уведомление о начале строительства. А после окончания строительства – уведомление об окончании строительства.



Также теперь установлено, что понятия: «индивидуальный жилой дом», «жилой дом» и «объект «индивидуального жилищного строительства» – это одно и то же. Жилой дом разрешено строить до 4 этажей, включая подземный. Если подземного этажа нет, то надземных этажей должно быть не более трех. Сам дом не должен быть выше 20 метров (п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Масштабные поправки, введенные федеральным законом №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 г. изменили также процедуру кадастрового учета и регистрацию права собственности на жилые, садовые и дачные дома.

**КАК СТРОИЛИ И ОФОРМЛЯЛИ ПРАВА ДО 04.08.2018 г.**

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, при строительстве индивидуального жилого дома необходимо было сначала собрать пакет документов, в том числе градостроительный план, схему планировочной организации земельного участка, согласование с аэропортами (при наличии их вблизи) и сдать в Управление Архитектуры района. После проверки всех документов – получить разрешение на строительство частного дома.

Конечно, многие пользовались «дачной амнистией» и регистрировали права на свои дома без разрешения на строительство. С 2017 года после внесения изменений в законодательство, дачной амнистией уже не могли воспользоваться владельцы индивидуальных жилых домов, такое право осталось только у хозяев садовых и дачных домов. Согласно ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство дачных и садовых домов не требуется. Для оформления права собственности достаточно было иметь документ, подтверждающий право собственности на землю и технический план на дом (ч. 10 ст. 40 Закона о регистрации недвижимости).

Разрешение на строительство давало право осуществлять строительство. Без такой бумаги строительство считалось незаконным, и при проверке на стадии строительства прокуратура или уполномоченный орган могли привлечь застройщика к ответственности.

**КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ ОФОРМЛЯТЬ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА С 04.08.2018 г.?**

**КОГДА МОЖНО НАЧИНАТЬ СТРОИТЬ?**

Градостроительный план и схему планировочной организации земельного участка больше не требуют. А вот согласование с аэропортами (при наличии их вблизи) остается актуальным, так как необходимость получения такого согласия установлена в Правилах использования воздушного пространства РФ.

До 1 марта 2019 года садовые и дачные дома можно регистрировать по-прежнему без разрешения на строительства и без уведомления о начале строительства (п. 7 ст. 16 закона №340-ФЗ). «Дачная амнистия» для дачников и садоводов, таким образом, продолжается.

Для строительства индивидуального жилого дома нужно направить в уполномоченный орган уведомление о начале строительства, а по завершении строительства -  уведомление о завершении строительства (ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ). Только после этого можно будет зарегистрировать право собственности на жилой дом.

**ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА С 04.08.2018 г. ВЫГЛЯДИТ ТАК:**

1. Направляете в уполномоченный орган уведомление о начале строительства. Уведомление оформляется по форме, которая утверждается Министерством строительства и ЖКХ.
2. Чиновники в течение 7 рабочих дней проверяют, соответствуют ли параметры дома, указанные в вашем уведомлении, обязательным правилам. Если все верно, и нет никаких нарушений, то выдается уведомление о соответствии параметров вашего строительства обязательным требованиям. После этого можно начинать строить дом.
3. По завершении строительства направляете в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства, технический план, уведомление о начале строительства (п. 1), уведомление по результатам проверки вашего уведомления о строительстве (п.2), декларацию на объект недвижимости.
4. Уполномоченный орган проверяет построенный дом и составляет уведомление о соответствии построенного дома градостроительным правилам.
5. Итак, в администрации по завершении строительства находятся четыре уведомления:
* уведомление о строительстве;
* уведомление о соответствии заявленных вами параметров обязательным правилам;
* уведомление о завершении строительства;
* уведомление о соответствии построенного дома обязательным правилам.

Администрация должна самостоятельно передать эти документы и технический план в Росреестр для постановки дома на кадастровый учет и регистрации права собственности. Такое правило содержится в ч. 1.2. ст. 19 Закона о регистрации недвижимости в новой августовской редакции. Если чиновники этого не сделают, вы можете самостоятельно зарегистрировать право собственности.

**Важно:** поставить дом на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности теперь обязан орган местного самоуправления (администрация). Застройщик сдает для этого в администрацию технический план, декларацию об объекте недвижимости и два уведомления: уведомление о начале строительства и уведомление администрации о соответствии заявленных параметров обязательным требованиям.

**ЕСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА НАЧАТО ДО 04.08.2018 г. БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ?**

Если до 4 августа 2018 года начали строить дом без разрешения, то можно как при новом строительстве направить уведомление о начале строительства и далее оформить дом по новой процедуре (п. 5 ст. 16 закона №340-ФЗ) Если дом соответствует обязательным требованиям, то по завершении строительства подаете в администрацию уведомление о завершении строительства и регистрируете право собственности.

**КАК БЫТЬ, ЕСЛИ ДО 04.08.2018 г. ПОДАНО ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?**

Те, кто до 4 августа 2018 года уже подал заявление о выдаче разрешения на строительство, не должны переоформлять разрешение на уведомление. В этом случае выдается разрешение на строительство, как раньше (п. 3 ст. 16 закона №340-ФЗ). По завершении в уполномоченный орган подается уведомление о завершении строительства. А вместо разрешения о вводе в эксплуатацию оформляется уведомление о соответствии построенного дома обязательным правилам (п. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, п. 4 ст. 16 закона 340-ФЗ от 03.08.2018 г.).

**ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ:**

Для оформления прав на жилые дома по новым правилам нужно 4 уведомления:

1. уведомление о начале строительства;
2. уведомление о соответствии заявленных параметров обязательным требованиям;
3. уведомление о завершении строительства;
4. уведомление о соответствии построенного дома обязательным требованиям.

Наличие этих документов будет проверять Росреестр при регистрации права собственности.

***Формы уведомлений сейчас разрабатываются Министерством строительства и ЖКХ. 14 августа 2018 года министерство приняло проект приказа об утверждении форм. Как только форма уведомления о начале строительства будет утверждена, мы разместим ее на нашем сайте.***

*Таблица «Какие документы для строительства нужно направить в администрацию при строительстве после 4 августа 2018 года».*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Какой объект строится | с 04.08.2018 г. | с 01.03.2019 г. |
| Индивидуальный жилой домстроится вновь  | - уведомление о начале строительства, - уведомление о завершениистроительства | - |
| Садовый дом  | - | - уведомление о начале строительства, - уведомление о завершениистроительства |
| Дачный дом   | - | - уведомление о начале строительства, - уведомление о завершениистроительства |
| Индивидуальный жилой дом начали строить без разрешения **до 04.08.2018 г.** | - уведомление о начале строительства,- уведомление о завершении строительства |   |
| Для строительства индивидуального жилого дома направили в администрацию заявление о выдаче разрешения на строительство **до 04.08.2018 г.** | - разрешение на строительство, - уведомление об окончании строительства |   |

Упростит ли новая процедура строительство и оформление новых домов можно будет сказать, когда администрации начнут согласовывать строительство. В целом процедура продолжает политику борьбы с самостроем.

**При этом остается возможность узаконить свои постройки, если строительство начато до 4 августа 2018 года без разрешения. Если раньше при отсутствии такого разрешения нужно было узаконивать дом суде, то теперь можно воспользоваться уведомительной процедурой.**

Садоводам и дачникам имеет смысл до 1 марта 2019 года оформить по упрощенной процедуре свои дома. Иначе потом нужно будет оформлять права на дом в общем порядке.

**К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:**

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4) описание внешнего облика объекта ИЖС или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта ИЖС или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения

      Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве после проверки представленных застройщиком документов направит ему уведомление о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС (садового дома) установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке.