|  |
| --- |
|  |
| В связи со вступлением в законную силу Федерального закона от 03.08.2018 №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №340-ФЗ) возникла необходимость разъяснения некоторых вопросов, касающихся объектов индивидуально-жилищного строительства, в частности постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на них.  В первую очередь, появилось понятие «объект индивидуального жилищного строительства». Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, 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. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в одном значении. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.  Также Законом №340-ФЗ установлен уведомительный порядок, вместо разрешительного для объектов индивидуального жилищного строительства.  Статьей 51.1 Градостроительного кодекса РФ установлено, что в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.  Орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве направляет застройщику уведомление о соответствии либо о несоответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке.  Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке от органа местного самоуправления либо ненаправление органом местного самоуправления в установленный срок уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве.  Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса РФ в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.  Орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства направляет застройщику уведомление о соответствии либо о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности.  Формы вышеуказанных уведомлений утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19.09.2018 №591/пр.  В соответствии с частями 3, 4, 5 статьи 16 Закона №340-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу Закона №340 (до 04.08.2018) подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона) и направление уведомления в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса РФ не требуется.  В вышеуказанном случае, а также в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до дня вступления в силу Закона №340, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик уведомляет орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.  В свою очередь правообладатель земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до дня вступления в силу Закона №340 начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, вправе до 1 марта 2019 года направить в орган местного самоуправления предусмотренное частью 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства. При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16-21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.  Также согласно части 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомления, технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства) посредством отправления в электронной форме, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.  В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе предоставить соответствующее заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомления, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав в органе местного самоуправления самостоятельно.  Также необходимо отметить, что согласно пунктам 58, 59 части 1 статьи 26 осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:   * в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации; * уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.   Таким образом, для осуществления государственного кадастрового учета построенного или реконструированного жилого дома необходимо предоставление соответствующего заявления органом местного самоуправления с приложением вышеуказанных уведомлений. В случае ненаправления органом местного самоуправления такого заявления в установленный законом срок, подача заявления возможна застройщиком земельного участка.  Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество может быть в ближайшем офисе Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг «Мои документы», а также в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru или на портале государственных услуг www.gosuslugi.ru. |
|  |