



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

## **Новшества законодательства в отношении индивидуальных жилых, садовых домов**

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", правообладатель индивидуального жилого дома или жилого строения (садового дома) также может зарегистрировать право в упрощенном порядке (то есть, без получения разрешения на строительство, проектной документации).

С 4 августа 2018 года застройщик земельного участка на принадлежащем ему земельном участке осуществляющий строительство, реконструкцию, объекта капитального строительства, предоставленного для ИЖС или ведения садоводства, должен подать в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство (далее, уполномоченный орган), уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Согласно части 2 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ, форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства. В настоящее время, форма уведомлений пока не утверждена, но проекты таких уведомлений уже подготовлены уполномоченными органами.

Для правообладателя дачного или садового земельного участка, земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, в границах населенного пункта, на которых до 4 августа 2018 года (до дня вступления в силу 340-ФЗ) начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства, законом предусмотрена возможность до 1 марта 2019 года направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции.

При этом, вместо разрешения на строительство уполномоченный орган направит застройщику соответствующее уведомление:

- либо о соответствии планируемого строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам разрешенного строительства. При этом, законом предусмотрено, что такое уведомление может не направляться, что является фактическим согласованием планируемого строительства и дает право застройщику осуществлять строительство или

реконструкцию здания в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве;

-либо о несоответствии планируемого строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Важно отметить, что параметры жилого дома или жилого строения, возводимых на дачном или садовом земельном участке до 1 января 2019 года, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящего здания с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров в соответствии с частью 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ.

Все указанные новшества не коснулись хозяйственных построек (бани, сараи др.), порядок постановки на кадастровый учет и регистрации прав на такие объекты недвижимости остался прежним.

Следующим этапом должно следовать уведомление уполномоченного органа от застройщика об окончании строительства, которое подается в срок, не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта недвижимости.

К такому уведомлению застройщик прилагает подготовленный за свой счет технический план построенного жилого или садового дома. В уведомлении должны содержаться, в том числе, сведения об оплате государственной пошлины за предстоящую регистрацию права собственности на созданный объект недвижимости.

Уполномоченный орган в течение 7 дней рассматривает представленные документы и, в случае несоответствия созданного объекта недвижимости установленным требованиям, направляет застройщику соответствующее уведомление

- о соответствии построенных или реконструированных объектов требованиям законодательства,

- либо о несоответствии построенных или реконструированных объектов требованиям законодательства с указанием всех оснований для направления такого уведомления.

В случае соответствия построенного здания установленным требованиям, дальнейшие действия по направлению заявления о регистрации права в орган регистрации прав осуществляет уполномоченный орган.

Законом предусмотрено, что в случае, если уполномоченный орган не направил заявление для регистрации права, застройщик вправе сам представить такое заявление. В таком случае, орган регистрации прав запрашивает необходимые для постановки на учет и регистрации права документы в уполномоченном органе самостоятельно.

Указанные новшества не касаются застройщиков, которыми до 4 августа 2018 года подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

Несколько слов о строительстве индивидуальных жилых домов на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

Согласно статье 23 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации",

вступающего в силу с 1 января 2019 года, предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках будет допускаться только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Огнева Н.Г.

Ведущий юрисконсульт юридического отдела  
филиала Кадастровой палаты по Иркутской области