**Росреестр Татарстана отвечает на вопросы граждан по оформлению индивидуальных жилых и садовых домов**

Как известно, в августе этого года были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и некоторые законодательные акты в сфере строительства индивидуального жилья и садовых домов. Соответствующий закон вступил в силу и реализуется уже несколько месяцев, тем не менее, вопросов о разъяснении его положений в Росреестр Татарстана поступает от граждан множество. В связи с этим мы подготовили подборку наиболее часто задаваемых. На вопросы татарстанцев отвечает **начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева.**

 **- Действительно ли теперь для строительства индивидуальных жилых домов не требуется получать разрешение?**

- В связи со вступлением в силу Федерального закона от 3 августа 2018г. №340-ФЗ (далее – Закон №340-ФЗ) взамен ранее действовавшего разрешительного порядка строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов введен уведомительный порядок. Гражданам необходимо обращаться в орган местного самоуправления (соответствующий исполком по месту нахождения недвижимости), причем сделать это нужно будет дважды: перед началом строительства или реконструкции, а также после их окончания. Кроме того, в указанный орган придется обратиться и тем, кто возвел или возводит на своем участке садовый дом.

 **- С какими документами необходимо обратиться в орган местного самоуправления?**

 - При обращении в орган местного самоуправления необходимо представить соответствующие уведомления, составленные заявителем *по формам, утвержденным приказом Минстроя России от 19.09.2018г. №591/пр.* Всего их семь, гражданам же следует обратить внимание на следующие формы:

- форма уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- форма уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- форма уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

 К уведомлению должны быть приложены документы, перечень которых предусмотрен законодательством.

Так, вначале при направлении уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома необходимо приложить следующие документы:

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 индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения (указываются параметры объекта, его цветовое решение, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта и т.д.).

По окончании строительства или реконструкции гражданин должен в течение месяца направить уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, к которому должны быть приложены:

1) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление об окончании строительства направлено представителем застройщика;

 2) 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;

 3) технический план, составленный кадастровым инженером (в электронном виде);

 4) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом 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 на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Обращаю внимание на то, что уведомление об окончании строительства или реконструкции должно включать в себя, в том числе сведения об оплате госпошлины за регистрацию права (для физического лица размер госпошлины остается прежним – 350 рублей).

**- Каким способом документы могут быть направлены** **орган местного самоуправления?**

 - Законодательством предусмотрено, что все уведомления и прилагаемые к ним документы могут быть направлены в орган местного самоуправления одним из следующих способов:

1. посредством личного обращения в орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр;
2. посредством почтового отправления с уведомлением о вручении;
3. посредством единого портала государственных и муниципальных услуг.

 **- Какой срок дается органу местного самоуправления для рассмотрения представленных документов?**

 - Уполномоченному исполнительному органу Федеральным законом предоставлен срок - семь рабочих дней после поступления от застройщика уведомления, в течение которого орган должен провести предусмотренные проверки на соответствие указанных в уведомлении сведений установленным требованиям и по результатам проверок направить застройщику уведомление о соответствии объекта недвижимости требованиям законодательства либо о несоответствии. В течение этих же семи рабочих дней после подачи уведомления об окончании строительства (при соответствии строительства градостроительным нормам и правилам) уполномоченный орган обязан направить в электронном виде в орган регистрации прав документы для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации прав застройщика. *Таким образом, теперь гражданам не нужно обращаться через МФЦ в Росреестр Татарстана, за него это сделают муниципальные органы власти.*

 - **Если на садовом участке построен садовый дом, то уведомительный порядок оформления документов действует уже с 4 августа 2018 года. А как оформить права на жилое строение на таком участке?**

 - Законом №340-ФЗ для жилых строений и жилых домов, возведенных на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства и дачного хозяйства, предусмотрен переходный период: *до 1 марта 2019г.* допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости без направления уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов. В данном случае для оформления прав на такие постройки до указанной даты следует по-прежнему обращаться через МФЦ в орган регистрации прав, представив технический план объекта недвижимости и уплатив госпошлину.

 - **А как различить садовый дом и жилой дом?**

 - С 1 января 2019 года в силу вступит новый Федеральный закон от 29.07.2017г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введено понятие *"садовый дом"* - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

При этом Градостроительным кодексом Российской Федерации предусмотрено понятие *«индивидуальный жилой дом»* (к которому приравниваются понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом») *–* этоотдельно 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.

 Таким образом, садовый дом и жилой дом различаются их назначением, а также возможностью признания объекта в качестве пригодного для постоянного проживания.

 **- Как быть тем гражданам, которые построили дом до 4 августа 2018 года, но не успели оформить право собственности на него?**

**-** В случае еслистроительство (реконструкция)жилого дома начато до вступления в силу Закона №340-ФЗ без получения разрешения на строительство, правообладатель земельного участка вправе до 1 марта 2019 года направить в орган местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции. Рассмотрение такого уведомления органом осуществляется в установленном в настоящее время порядке. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

 Затем правообладатель земельного участка должен направить в тот же орган уведомление об окончании строительства или реконструкции, приложив необходимый пакет документов.

Таким образом, *Закон №340-ФЗ позволяет осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на жилые дома, жилые строения, строительство которых было начато и завершено до 4 августа 2018г. без разрешения на строительство, при условии подачи до 1 марта 2019 года соответствующего уведомления в уполномоченный орган.*

Пресс-служба