

Эксперты Кадастровой палаты по Московской области напоминают об уведомительном порядке для строительства и реконструкции

Кадастровая палата рассказывает, как избежать решения о приостановлении при оформлении недвижимости

С 2018 года применяется правило уведомительного порядка для строительства и реконструкции. Эксперты Кадастровой палаты по Московской области разъяснили действие этого правила, а также рассказали, как избежать приостановления кадастрового учета и регистрации прав.

В 2018 году вступил в силу Федеральный закон¹, который ввел уведомительный порядок для застройщиков при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Однако в августе Президент РФ Владимир Путин подписал закон о продлении «дачной амнистии». «Дачная амнистия» упрощает порядок оформления собственности садового или жилого дома, но только если объект недвижимости расположен на садовом участке. Эксперты Кадастровой палаты по Московской области напоминают, что для объектов недвижимости, расположенных на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), сохраняется уведомительный порядок.

Владельцу такого участка, планирующему строительство или реконструкцию жилого дома, необходимо подать уведомление о планируемом строительстве или реконструкции в орган местного самоуправления (администрацию). Подать уведомление можно лично либо направить через почту с уведомлением о вручении или через онлайн-сервис Портала государственных и муниципальных услуг Московской области, а также в многофункциональных центрах области.

«Перед подачей уведомления о планируемом строительстве или реконструкции жилого дома рекомендуем гражданам зайти на Портал государственных и муниципальных услуг Московской области. На сайте присутствует вся необходимая информация по данной услуге», – говорит заместитель директора Кадастровой палаты по Московской области Андрей Шегало.

¹ Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Но прежде чем начать строительство нужно получить уведомление в администрации о соответствии или несоответствии параметров объекта строительства, указанных в уведомлении о планируемом строительстве.

Администрация проверяет возможность размещения жилого дома на указанном земельном участке, согласно правилам землепользования и застройки – то есть проверяет установленный вид разрешенного использования земельного участка, соответствие параметров планируемого объекта предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства.

«Жилой дом может быть не более трех этажей и не более 20 метров высотой. Дом может превышать установленные параметры, если разрешение на строительство получено до 4 августа 2018 года», – отмечает **заместитель директора Кадастровой палаты.**

Не стоит забывать, что после завершения строительства, не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС, необходимо направить уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС в администрацию для получения документа о соответствии или несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности. Обязательным приложением к уведомлению является технический план объекта недвижимости.

Администрация, согласовав направленное гражданином уведомление, подает в электронной форме заявление для постановки на кадастровый учет и регистрации прав на указанный объект и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление) в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства. О направлении документов администрация информирует гражданина способом, указанным им в уведомлении. В случае, если администрация не направила в установленный срок документы, застройщик вправе подать указанное заявление для оформления недвижимости самостоятельно.

«При подаче уведомления в администрацию необходимо обратить внимание на то, что уведомление о начале строительства или реконструкции и уведомление о соответствии параметров объекта, направленное администрацией, входят в состав в техплана. Техплан прилагается к заявлению о государственном кадастровом учете и

регистрации права на построенный объект недвижимости» — говорит **Андрей Шегало**.

Помимо техплана к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на построенный дом прилагается уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС и уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС от администрации.

При проведении учетно-регистрационных действий орган регистрации прав запрашивает уточняющую информацию у администрации. Если администрация сообщает об отсутствии уведомления об окончании строительства, то орган регистрации прав примет решение о приостановлении процедуры. Соблюдение такого порядка позволяет снизить риск мошенничества.

«Введенный порядок призван защитить интересы граждан. В прошлом были распространены случаи возведения многоквартирных домов на участках земли, не предназначенных для такого использования. В дальнейшем граждане, приобретающие квартиру в таком доме, вдобавок приобретали массу проблем, так как не могли оформить недвижимость в собственность. Суд признавал такой дом самовольной постройкой и выносил решение о его сносе», — отмечает **заместитель директора**.