**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 Управление по ЖКХ Администрации Бийского района (далее Администрация) 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 ГрК РФ)

**Как строили и оформляли права до 04.08.2018г.**

В соответствии со ст. 51 ГрК РФ при строительстве индивидуального жилого дома необходимо было сначала собрать пакет документов, в том числе градостроительный план, схему планировочной организации  земельного участка сдать в Администрацию. 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 ГрК 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 04.08.2018г.**

Градостроительный план земельного участка и схема планировочной организации  земельного участка больше не требуется.

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 04.08.2018г. выглядит так:

Направляете в Администрацию уведомление о начале строительства. Уведомление оформляется по форме, которая утверждается Министерством строительства и ЖКХ РФ.

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.

По завершении строительства направляете в Администрацию 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.

Уполномоченный орган проверяет построенный дом и составляет уведомление о соответствии построенного дома градостроительным правилам.

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.

**Если строительство дома начато до 04.08.2018 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 04.08.2018г. 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 Администрацию подается уведомление о завершении  строительства. А вместо разрешения о вводе в эксплуатацию оформляется уведомление о соответствии построенного дома  обязательным правилам (п. 16 ст. 55 ГрК РФ, п. 4 ст. 16 закона 340-ФЗ от 03.08.2018г.).

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

* уведомление о начале строительства;
* уведомление о соответствии заявленных параметров обязательным требованиям;
* уведомление о завершении строительства;
* уведомление о соответствии построенного дома обязательным требованиям.

Наличие этих документов будет проверять Росреестр при регистрации права собственности.

*Таблица №1. 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 дом строится вновь | уведомление о начале  строительства,  уведомление о завершении строительства | - |
| Индивидуальный жилой дом начали строить без разрешения до 04.08.2018 | 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 | разрешение на строительство, уведомление об окончании строительства |  |

Данная 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.

Формы уведомлений разработаны Министерством строительства и ЖКХ РФ. 14 августа 2018 года министерство приняло проект приказа об утверждении форм. Формы уведомления о начале строительства и об окончании строительства можно скачать на нашем сайте. Уведомления заполняются в 2-х экземплярах.