****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**О новом порядке строительства и оформления жилых и садовых домов**

Вступили в силу новые федеральные законы, которые значительно упрощают порядок строительства и оформления жилых и садовых домов. Это – Федеральный закон от 3 августа 2018 г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в законную силу 4 августа 2018 года, и Федеральный закон от 29 июля 2018 г. №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», действие которого начнется 1 января 2019 года.

Эти законы касаются порядка оформления документов в отношении жилых домов, которые будут строиться или уже построены на земельных участках, предоставленных в целях индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, а также жилых и садовых домов на садовых земельных участках.

Так, №340-ФЗ поменял разрешительный порядок строительства на уведомительный. Вместо получения разрешения на строительство, как это было раньше, теперь гражданам, которые после 4 августа будут возводить или реконструировать один из перечисленных объектов недвижимости, надо подать уведомление о начале планируемого строительства в орган местного самоуправления (ОМС), который в течение семи рабочих дней проведет проверку и направит заявителю ответное уведомление. На постройку отводится не более 10 лет. Завершив строительство (или реконструкцию), гражданин в течение месяца должен уведомить об этом ОМС. К уведомлению приложить предусмотренные законодательством документы, в том числе технический план дома и квитанцию об оплате государственной пошлины. В этом случае также застройщик получит уведомление о соответствии или несоответствии построенного дома требованиям законодательства. Орган местного самоуправления при отсутствии замечаний обязан сам от имени гражданина направить в электронном виде в Управление Росреестра заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права на данный объект недвижимости, приложив необходимые документы. Такое заявление в Росреестр гражданин тоже вправе подать, а все остальные документы все равно предоставит ОМС.

В соответствии с №217-ФЗ с 1 января 2019 года не будет понятия «дачный земельный участок», останется только «садовый» и «огородный». При этом на садовом участке могут располагаться как садовые дома (домики сезонного пребывания), так и жилые дома (в которых можно прописаться), а также хозяйственные постройки и гаражи. На огородном земельном участке могут располагаться только хозяйственные постройки, не являющиеся капитальными (например, для хранения садового инвентаря).

До 1 марта 2019 года законодатель предусмотрел послабление для неоформленных жилых домов и строений, которые располагаются на садовых и дачных земельных участках. Если такой дом уже построен, то до указанной даты права на него могут быть зарегистрированы без направления уведомлений о планируемом строительстве и о его окончании. В этом случае гражданин готовит технический план на основании заполненной им декларации на объект и, оплатив государственную пошлину, обращается в любой МФЦ за регистрацией права и кадастровым учетом. Но можно также направить уведомление и технический план в муниципалитет. В этом случае орган местного самоуправления обязан самостоятельно обратиться в регистрирующий орган.

Другая ситуация: строительство дома уже начато, но не окончено, тогда до 1 марта 2019 года необходимо направить в администрацию уведомление о планируемом строительстве, в противном случае после указанной даты такой жилой дом может считаться самовольно возводимым объектом.