

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Об уведомительном порядке регистрации прав на жилые и садовые дома

В 2006 г. в России был принят закон, призванный упростить порядок регистрации прав на «социальные» объекты недвижимости: индивидуальные жилые дома, садовые домики, индивидуальные гаражи и т.д. Такой упрощенный порядок регистрации прав получил неофициальное название «дачная амнистия». В настоящее время изменения законодательства в отношении таких объектов можно назвать вторым этапом или перезагрузкой «дачной амнистии».

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты, упрощающие строительство индивидуальных жилых домов и государственную регистрацию прав на них.

Суть изменений законодательства в следующем:

Уточнено понятие индивидуального жилого дома. Так, было конкретно определено, что индивидуальный жилой дом может иметь не более трех надземных этажей (то есть цокольные, подвальные этажи в этажность не считаются). Введено ограничение по высоте такого объекта – не более 20 метров. При этом индивидуальный жилой дом не может быть разделен на самостоятельные объекты, например, квартиры.

Отменена необходимость получения разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Вместо этого введен уведомительный порядок начала и окончания строительства индивидуальных жилых домов и садовых домов, т.е. о начале и об окончании строительства дома владелец обязан уведомить орган местного самоуправления.

После получения уведомления о планируемом строительстве, об окончании строительства, орган проводит проверку соответствия параметров объекта градостроительной документации и направляет гражданину-застройщику ответное уведомление.

Формы уведомлений, которые должен оправить гражданин – застройщик, утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 г. № 591/пр.

Кроме того, установлена обязанность органа местного самоуправления в срок не позднее 7 рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства направлять в Росреестр заявление о кадастровом учете и регистрации прав на объект жилой или садовый дом. То есть заявитель сам не обязан подавать документы на учет и регистрацию своего права, за него это должен сделать орган местного самоуправления.

Это безусловно хорошая новость для жителей Иркутской области, т.к. теперь не нужно тратить свое время на сбор и подачу необходимых для кадастрового учета и регистрации прав документов.

К уведомлению об окончании строительства гражданин должен приложить технический план объекта, для составления которого нужно обратиться к кадастровому инженеру, и документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права.

Если же орган местного самоуправления не направит в Росреестр соответствующее заявление в установленный срок, то гражданин по своему желанию может сделать это самостоятельно.

Такой уведомительный порядок действует в отношении следующих объектов недвижимости:

- индивидуальные жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства;

- садовые дома, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Важно также отметить, что в результате внесенных изменений теперь разрешено строить индивидуальные жилые дома не только на земельных участках, которые предоставлены для жилищного строительства, но и на земельных участках, предназначенных для садоводства. Ранее это было запрещено. Также при необходимости допускается возможность изменить статус своего садового дома и оформить его как жилой дом или наоборот, переоформить свой жилой дом в садовый дом.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области