

С 4 августа 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым введен уведомительный порядок строительства объектов индивидуального жилищного строительства взамен ранее действовавшего разрешительного порядка.

Согласно п.1.1. ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ теперь не требуется разрешение на строительство в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, а вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и садовых домов.

В результате изменений Градостроительного кодекса Российской Федерации понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом", "индивидуальный жилой дом" применяются в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 39 статьи 1 Градостроительного кодекса).

Согласно положениям Закона о регистрации, связанным с процедурой государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома, государственный кадастровый учет созданных объектов ИЖС, садовых домов и государственная регистрация прав на них должны осуществляться одновременно на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство. Заявление указанными органами подается в электронном виде в порядке межведомственного электронного взаимодействия. К заявлению должны прилагаться документы, (также предоставляемые на государственную регистрацию прав):

- технический план (а также декларация и уведомления, являющиеся неотъемлемой частью технического плана):

- уведомление об окончании строительства;

- 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 передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый.

В уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома должна быть указана в том числе информация об уплате государственной пошлины за государственную

регистрацию права на созданный объект недвижимости (часть 16 статьи 55 Градостроительного кодекса).

Застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав в случае неисполнения органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, указанной выше обязанности. При этом застройщик представляет в орган регистрации прав только заявление, иные документы орган регистрации прав запрашивает в уполномоченном на выдачу разрешений на строительство органе государственной власти или органе местного самоуправления (часть 1.2 статьи 19 Федерального закона N 218-ФЗ).

В случае если уполномоченным органом государственной власти и местного самоуправления выносится уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, то в течение 7 дней с момента поступления от застройщика уведомления об окончании строительства, такие органы должны направить копию уведомления о несоответствии построенного объекта в орган регистрации прав.

В перечень оснований для приостановления (ч.1 ст. 26 Закона о регистрации) ГКУ и ГРП добавлены такие положения как:

- в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии законодательству построенного объекта, направленное уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления (п.58, ч.1 ст.26 закона о регистрации);

- уведомление об окончании строительства объектов, в отношении которых на ГКУ и (или) ГРП подано заявление, не направлено застройщиком в уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления (п.59, ч.1 ст.26 закона о регистрации).

Согласно ч.22 ст.29 Закона о регистрации, если в уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления поступает уведомление от органа регистрации прав о возврате документов, прилагаемых к заявлению о ГКУ и (или) ГРП, без рассмотрения или о приостановлении осуществления ГКУ и(или) ГРП, то такие уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления должен в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления проинформировать об этом застройщика с приложением копии соответствующего уведомления.

Если причиной возврата документов без рассмотрения, приостановления является отсутствие необходимых документов, информации для осуществления ГКУ и (или) ГРП, и при отсутствии в распоряжении органа государственной власти или местного самоуправления необходимых документов и информации, такие органы самостоятельно запрашивают информацию у застройщика для представления в орган регистрации прав.