**Кадастровым инженерам - О внесении изменений в законодательные акты в части требований к параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома и постановки на государственный кадастровый учет, к объектам капитального и некапитального строительства.**

I. С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и иные законодательные акты, упрощающие строительство индивидуальных жилых домов и государственную регистрацию прав на них (Федеральный закон от 03.08.2018 №340-ФЗ).

1) Уточняется определение объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и устанавливаются допустимые предельные параметры его строительства.
В настоящее время п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса относит к объекту ИЖС отдельно стоящее здание:
- с количеством надземных этажей не более чем три,
- высотой не более 20 метров,
- которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и
- не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (что согласуется с положениями ч. 7 ст. 41 Закона о регистрации о не допустимости кадастрового учета и регистрации права собственности на помещение в жилом доме или в жилом строении).

2) На строительство или реконструкцию объектов ИЖС, садового дома не требуется получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Вместо этого вводятся положения о направлении лицом, осуществляющим строительство, в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, уведомления о планируемом строительстве или реконструкции (п.1.1 ч.17 ст. 51, ст. 51.1 Градостроительного кодекса) и уведомления об окончании строительства или реконструкции (ст.55 Градостроительного кодекса).

После получения уведомления о планируемом строительстве, об окончании строительства, уполномоченный орган проводит проверку соответствия параметров объекта градостроительной документации и направляет гражданину (застройщику) соответствующее уведомление о соответствии либо о несоответствии и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке.

3) Постановка построенного объекта ИЖС, садового дома на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на него осуществляются по заявлению органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство (п. 1.1. ч. 1 ст. 15 Закона о регистрации).

Установлена обязанность указанного органа в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции (в случае соответствия построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности) направлять в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом (ч. 1.2 ст. 19, ч. 11.1 ст. 24 Закона о регистрации).

Технический план объекта и сведения об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права должны быть приложены застройщиком к уведомлению об окончании строительства. В случае ненаправления в установленный срок уполномоченным органом такого заявления и необходимых документов, застройщик вправе подать заявление о кадастровом учете и регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом самостоятельно.

4) Технический план объекта ИЖС или садового дома подготавливается на основании декларации об объекте и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции, а также уведомления органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, в адрес застройщика о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве (реконструкции) параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, к иным градостроительным требованиям.

Согласно переходным положениям Федерального закона №340-ФЗ (ст.16):
- если до 04.08.2018 подано заявление о выдаче разрешения на строительство объекта ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса (в редакции, действовавшей до 04.08.2018) и направление уведомления о планируемом строительстве или реконструкции в соответствии со ст. 51.1 Градостроительного кодекса не требуется. В этом случае, а также если разрешение на строительство объекта ИЖС получено до 04.08.2018, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик уведомляет орган, выдавший разрешение на строительство, в соответствии с ч. 16 ст. 55 Градостроительного кодекса.
В приведенных случаях сведения об объекте ИЖС, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство, проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась);

- до 1 марта 2019 года допускается осуществление кадастрового учета и (или) регистрации прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов;

- правообладатель дачного или садового земельного участка либо предназначенного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, на которых до 04.08.2018 начаты строительство или реконструкция жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС, вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС. При этом применяются положения ст.51.1, ч.ч.16 - 21 ст.55 Градостроительного кодекса. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. При этом кадастровый учет и регистрация прав на такие объекты осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты ИЖС, садовые дома, предусмотренные Законом о регистрации в редакции Федерального закона №340-ФЗ.

II. С 4 августа 2018 изменениями, внесенными Федеральным законом от 03.08.2018 №342-ФЗ в статью 1 Градостроительного кодекс РФ уточняется понятие объекта капитального строительства. Теперь прямо указано, что к таким объектам не относятся неотделимые улучшения земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Введено понятие некапитальных строений и сооружений. К ним относятся строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Органы государственной власти в области градостроительной деятельности наделяются полномочием по утверждению классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям.

Источник - <https://vk.com/rosreestr_21?w=wall-88463047_1649%2Fall>