ОФОРМЛЕНИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ О НАЧАЛЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОД КЛЮЧ В НОВОЙ МОСКВЕ И НА ЮГО-ЗАПАДЕ МО

Форма уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Форма уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

С 3 августа 2018 г. вступила в действие статья 51.1. Градостроительного кодекса РФ (ГкР), отменяющая разрешения на строительство для домов ИЖС. Отныне их заменят **уведомления** о начале строительства, а по завершении стройки нужно отправить в госорганы **уведомление** о ее окончании.

**УВЕДОМЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ) ИЖС**

Уведомления на строительство (или реконструкцию) оформляются следующим образом:

Для каких домов?

Они требуются для садовых, дачных, индивидуальных жилых домов, в которых должно быть не более 3-х этажей. Высота жилого строения не должна превышать 15 м, а коэффициент плотности застройки не более 4 тыс. кв. м./1 га.

Для домов большей площади, этажности и высоты уведомительный порядок не действует – по-прежнему нужны разрешения на строительство.

Форма уведомления.

Включает сведения о владельце, земельном участке, планируемых параметрах строящегося дома, подтверждение того, что дом не будет разделен на отдельные объекты недвижимости. То есть будет использоваться строго для проживания, а не как кондоминиум, общежитие и т.п.

Какие документы прилагаются? Выписка из ЕГРН на участок, описание ИЖС (текстовое и графическое), схема, где обозначены отступы от границ участка до самой постройки, копия (сканы) паспорта - это прописано в законе.

выписка из ЕГРН или свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок;

градостроительный план (ГПЗУ);

схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ);

дополнительные согласования прописанные в ГПЗУ, такие как согласование с Росавиацией или Роспотребнадзором.

Куда подается.

Москвичи и жители Новой Москвы подают пакет документов в Мосгосстройнадзор - на личном приеме в "одном окне" - это продлится ориентировочно до 1 января 2019г. Далее Мосгосстройнадзор планирует принимать документы в электронном виде. Жители МО – могут подать заявку в МФЦ.

Что в результате.

По закону на выдачу уведомления о начале строительства выделяется 7 рабочих дней. В случае нарушений к оформлению документации или выявленных обременениях (ограничениях) в использовании земельного участка - выдаётся уведомление о несоответствии.

СРОК ДЕЙСТВИЯ УВЕДОМЛЕНИЯ О НАЧАЛЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. 10 ЛЕТ.

***А что со «старыми» разрешениями на строительство?***

Если они есть, переоформлять не нужно. Если процедура получения разрешения на строительство начата ранее 3 августа 2018, нужно просто дождаться ее завершения. «Переделка» под уведомление опять же не требуется.

*Уведомление о несоответствии*. То есть отказ возможен по трем основным причинам:

- неверные сведения или недостача документов,

- участок в принципе не подходит для возведения жилья,

- уведомление направлял кто-то другой, но не владелец участка. Здесь возможны два варианта: повторная отправка с исправлением недочетов или оспаривание в суде.

*Пожалуйста, обратите внимание!*

По новым правилам прилагать к уведомлению на строительство ГПЗУ и СПОЗУ формально необязательно. Но в действительности без них будет затруднительно заполнить само уведомление. Кроме того, без их наличия возрастает риск получения уведомления о несоответствии. Потому настоятельно рекомендуется оформлять и согласовывать ГПЗУ и СПОЗУ, как и раньше, и будет нелишне приложить их к уведомлению.

**Важно!** До 01 января 2019 г. садовые и дачные домики регистрируются без разрешений на строительство и без уведомлений по новым образцам. Правда, сделать это с 01 января 2017 г. можно только при наличии техплана дома (вместо декларации).

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ) ИЖС**

Другое нововведение – уведомление об окончании строительства (реконструкции) ИЖС. Оформляется владельцем ИЖС. Включает, в том числе: - Ф.И.О. владельца, его паспортные данные, адреса для связи;

- кадастровый номер участка;

- указание, что дом не разделен на отдельные объекты (не является кондоминиумом, общежитием или гостиницей).

К уведомлению прилагается: Техплан дома, составленный и заверенный кадастровым инженером (до заполнения уведомления!). Если дом принадлежит нескольким людям – еще и соглашение о долях. А также квитанция об оплате (госпошлина) – 350 руб. за реконструкцию, 350 руб.– за стройку.

Подать пакет документов нужно в Мосгосстройнадзор - на личном приеме в "одном окне" - это продлится ориентировочно до 1 января 2019г. Далее мосгосстройнадзор планирует принимать документы в электронном виде через сайт mos.ru. Жители МО направляют документы в МФЦ. В результате должно быть получено еще одно уведомление о соответствии построенного (реконструированного) объекта нормам ГкР.

Но есть риск получить и уведомление о несоответствии, что на этапе уже построенного дома может означать, что его объявят самостроем и могут снести, причем компенсация от государства не полагается. И это повод не только строго соблюдать все строительные нормы, но и тщательно заполнять и проверять все документы.

**Важно!** До 1 марта 2020 г. для объектов ИЖС не нужно разрешение о вводе объекта в эксплуатацию. Так как по существу его заменяет данное уведомление.

**ОФОРМЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ С 3 АВГУСТА 2018 Г.**

В итоге с 03.08.2018 порядок оформления строительства ИЖС и последующей регистрации в собственность такой:

Уведомление на строительство ИЖС, выписка из ЕГРН на участок, ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) и СПОЗУ (схема планировочной организации земельного участка), описание дома, все необходимые согласования (Росавиация, Роспотребнадзор - если требуются) направляются в Мосгосстройнадзор;

Далее в течение 7 рабочих дней должно прийти уведомление о соответствии (несоответствии);

Если получено уведомление о соответствии, можно начинать стройку;

По ее окончании нужно обратиться к кадастровым инженерам, которые готовят техплан на дом;

Далее заполняется уведомление об окончании строительства. К нему прилагается техплан, квитанции. Они направляются в Мосгосстройнадзор;

В течение 7 дней после отправки пакета документов дом осматривает представитель Мосгосстройнадзора, проверяются документы. Далее сотрудники Мосгосстройнадзора направляют бумаги в Росреестр, включая и техплан. Дом в течение 14 дней ставится на кадастровый учет;

После этого нужно получить из Мосгосстройнадзора выписку из ЕГРН о том, что дом поставлен на кадастровый учет. Плюс там же получить уведомление о соответствии построенных (реконструированных) объектов ГкР;

С этими документами уже нужно отправиться в Росреестр и закончить оформление прав на дом.

Жители МО оформляют стройку по схожему алгоритму, но пакет документов подается в МФЦ.