**О строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлены единые требования к строительству объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, к строительству жилых домов и садовых домов на садовых земельных участках.

Согласно пункту 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство в случае строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек не требуется. Предусмотрен уведомительный порядок начала и окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Правообладатель дачного или садового земельного участка, на которых до дня вступления в силу Федерального закона N 340-ФЗ начаты строительство или реконструкция жилого дома (на дачном земельном участке) или жилого строения (на садовом или дачном земельном участке), также вправе до 1 марта 2019 года направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения.

В случае направления правообладателем земельного участка уведомления о планируемом к строительству или реконструкции жилом доме, жилом строении или объекте ИЖС государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные на дачном или садовом земельном участке жилой дом, жилое строение осуществляются по правилам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, предусмотренным Федеральным законом 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, в указанных случаях для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав требуется наличие предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ уведомлений, направленных в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления.

Заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в таких случаях обязаны направлять уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления либо застройщик в случае неисполнения органом власти указанной обязанности.

До 1 марта 2019 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной 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. В данном случае для подготовки технического плана жилого дома или жилого строения, расположенных на соответствующих земельных участках, и их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав наличие уведомлений не требуется, заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав подается застройщиком (правообладателем садового или дачного земельного участка) либо его представителем.

Таким образом, правообладатели земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, вправе по своему усмотрению в отношении возведенных ими (законченных строительством) жилых домов, жилых строений, расположенных на таких земельных участках, в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации права применить либо уведомительный порядок, введенный Федеральным законом N 340-ФЗ, либо ранее действовавший порядок, согласно которому указанные объекты относились к объектам, для строительства, реконструкции которых не требовалось получение разрешения на строительство и, соответственно, на ввод в эксплуатацию.

Владельцы возводимых садовых домов вправе направить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

 Указанная позиция изложена в Письме Минстроя России от 15.10.2018 N 41899-СМ/09.

Помощник прокурора района

юрист 1 класса А.Н. Носкова