**С чего начать строительство жилого (садового) дома**

Чтобы построить жилой, садовый или дачный дом на участке, расположенном на территории сельских поселений Тимашевского района, необходимо подать в МФЦ или посредством Портала государственных и муниципальных услуг Краснодарского края, в администрацию муниципального образования Тимашевский район, уведомление о планируемом строительстве. При согласовании органом местного самоуправления предложенных Вами параметров размещения жилого дома Вами будут соблюдены противопожарные, санитарно-гигиенические нормы, установленные действующим законодательством.

К уведомлению о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома по форме, утвержденной Приказом Минстроя № 591/пр необходимо приложить следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя или представителя заявителя;

- правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости ;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если уведомление о планируемом строительстве, уведомление об изменении параметров направлено представителем заявителя.

В уведомлении указываются сведения о земельном участке и данные будущего дома: как далеко стены будут находиться от границ участка, сколько этажей в нем будет, какой будет площадь и планировка, какие материалы будут использоваться и пр. также указываются в уведомлении о планируемом строительстве. Дополнительно потребуется графическое описание – чертеж дома, расстояние от него до границ земельного участка.

Расстояния от жилого или садового дома до границ земельного участка, на котором планируется его строительство, установлено Правилами землепользования и застройки поселения, на территории которого находится земельный участок.

Заявление рассматривается в течение 7 рабочих дней, но срок рассмотрения может быть продлен до двадцати, если дом строится в историческом поселении.

Консультацию по предельным параметрам размещения объекта на земельном участке можно получить в администрации Вашего поселения, либо в отделе архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Тимашевский район, расположенный по адресу: г. Тимашевск, ул. Пионерская, 90А (здание МФЦ), 2 этаж, каб. № 2.

После получения положительного ответа можно начинать строительство. Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (далее- Уведомление о соответствии), как и разрешение на строительство, будет действительно в течение десяти лет. Если вы пересмотрите какие-то существенные характеристики постройки, нужно будет подать уведомление об изменении параметров планируемого строительства.

Причины отказа в выдаче Уведомления о соответствии:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры жилого или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользова-ния и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение жилого или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

По окончанию строительства жилого дома необходимо обратиться в администрацию муниципального образования Тимашевский район с уведомлением об окончании строительства и техническим планом жилого (садового) дома, который подготавливает кадастровый инженер.

При положительном рассмотрении, если возведенный объект соответствует параметрам и расположению, указанным в уведомлении о планируемом строительстве, заявителю выдается уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Следующий шаг застройщика – обращение в Росреестр (посредством обращения в МФЦ) за постановкой жилого (садового) дома на кадастровый учет, регистрацию права собственности на объект строительства.

Построить дом можно и при наличии уведомления о несоответствии, но вот с постановкой на учёт такого объекта и регистрацией права собственности на него могут быть проблемы. Данный уведомительный порядок является обязательным.

Согласно п.59 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) - если уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, Росреестр вправе приостановить учетно-регистрационные действия в отношении объекта недвижимости.

Неустранение причины повлечет за собой отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии со ст. 27 Закона о регистрации.