**Информация о новом порядке оформления в собственность загородной недвижимости.**

С вводом в действие с 1 января 2019 г. Федерального закона №217-ФЗ действует единый уведомительный порядок о строительстве и оформлении в собственность домов, расположенных на землях для индивидуального жилищного строительства, в том числе домов, находящихся в садоводческих и дачных товариществах.

При покупке загородной недвижимости очень важно обращать внимание, в каком состоянии находятся правоустанавливающие документы. Если вам предлагают купить участок, на котором стоит дом, но документов на него нет, значит, вы покупаете только права на участок, права на постройку у вас не возникает. Дом без документов - это самовольная постройка. Поэтому все риски того, что дом признают самовольной постройкой, становятся вашими.

Если по упрощенной схеме, которая действовала в переходный период, для домов на дачных и садовых участках достаточно было заполнить декларацию и заказать технический план у кадастрового инженера, то после 1 марта 2019 г. действует уведомительный порядок. Он заключается в подаче уведомления о планируемом строительстве дома в местную администрацию. После проверки параметров планируемой постройки администрация муниципалитета выдает уведомление о соответствии и застройщик (гражданин) приступает к строительству.

После окончания строительства собственник земельного участка заказывает технический план у кадастрового инженера и направляет его в администрацию вместе с уведомлением о завершении строительства.

Проблемы с получением уведомлений могут возникнуть у тех владельцев земельных участков, которые возвели дома с нарушением установленных градостроительных норм и правил.

В первую очередь большая часть отказов администрации связана с несоблюдением при строительстве отступов от границ земельного участка.

Если отступы не соблюдены, придет ответ о несоответствии возводимого дома градостроительным нормам. Что делать? Можно попробовать реконструировать объект, чтобы привести его в соответствие, или в судебном порядке зарегистрировать на него права.

В случае если собственник не предпримет никаких действий, дом может быть признан самовольной постройкой. Как следствие - снос за счет собственника земельного участка. Соблюдение отступов от границ участка очень важный момент.

Стандартный отступ для жилого дома, это три метра от границы земельного участка. То есть дом можно строить именно на этом расстоянии. Необходимо, чтобы ваш земельный участок имел границы, т. е выполнено межевание границ, иначе, если у вас «белое пятно» на кадастровой карте Московской обл., корректно рассчитать отступы будет затруднительно. Для установления границ земельного участка, право на который уже зарегистрировано, необходимо заказать межевой план у кадастрового инженера и подать документы в Росреестр. Установленные границы позволят избежать споров с соседями.

Если вы после 1 марта 2019 г. только намечаете строительство, то целесообразно заказать градостроительный план земельного участка, например, через региональный портал госуслуг. В этом документе будут перечислены все ограничения, которые существуют или отсутствуют по вашему участку.

С каждым годом в Единый государственный реестр недвижимости вносится все больше информации о границах различных зон, где строительство ограничено. Собственникам необходимо обязательно дождаться ответа администрации на свое уведомление и получить максимально полную информацию о возможности использования своего земельного участка.

Важно понимать, что если предоставленные вами параметры строительства войдут в противоречие с нормами и правилами, вам придет уведомление о несоответствии. Оно направляется также в органы строительного и земельного надзора. Это означает, что участок попал в список тех, кого будут проверять на незаконные действия.