

Упрощен порядок оформления прав собственности на объекты ИЖС

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Внесенные изменения, в частности, уточняют понятие объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Под ним понимается отдельно стоящее здание высотой не более 20 метров с надземными этажами, количество которых не превышает трех. Параметры жилого дома или строения, возводимых на дачном или садовом земельном участке до 1 января 2019 года, должны соответствовать обозначенным выше параметрам. Объект ИЖС предназначен для проживания, и не может быть разделен на самостоятельные объекты недвижимости.

Другое важное изменение: с 04.08.2018 не требуются подготовка проектной документации, выдача разрешения на строительство и получение разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию.

Вместе с тем вводится уведомительный порядок информирования органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, о начале и окончании строительства объектов ИЖС и садовых домов. Уведомление необходимо и в случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции жилого или садового дома. Уведомление в бумажном виде направляется почтовым отправлением либо посредством личного обращения, в том числе через МФЦ.

В течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления уполномоченный орган проводит проверку на соответствие указанных параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями.

По результату проведенной проверки орган направляет застройщику уведомление о соответствии или несоответствии указанных данных. В первом случае строительство разрешено в течение 10 лет, во втором — строительство запрещено. При этом если уведомление в семидневный срок застройщиком не получено, строить также разрешается.

Застройщик осуществляет строительство или реконструкцию и не позднее одного месяца со дня окончания проведенных работ направляет в орган уведомление об окончании. Если построенный или реконструированный объект ИЖС соответствует требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав. В случае принятия решения о несоответствии объекта ИЖС требованиям законодательства информация об этом направляется в органы государственного строительного надзора, охраны объектов культурного наследия, земельного надзора.