3 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральным законом, в частности:

-уточняется определение объекта ИЖС;

-устанавливаются единые требования к строительству объектов ИЖС;

- вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и садовых домов;

-вводится обязанность органов, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство, направлять по окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на возведенный объект;

-Градостроительный кодекс Российской Федерации дополнен новой главой, регулирующей порядок сноса объектов капитального строительства;

-вводятся положения о членстве лиц, осуществляющих снос объектов капитального строительства в СРО в области строительства;

-вводятся нормы об изъятии земельного участка (части земельного участка) у собственника, иного обладателя, не осуществившего в установленный срок снос или приведение самовольной постройки в соответствие с требованиями законодательства;

-на органы местного самоуправления возлагается обязанность снести самовольную постройку в случае, если не выявлено лицо, осуществившее самовольную постройку, правообладатель земельного участка, на котором расположена самовольная постройка и данный земельный участок не передан новому правообладателю.

         Под индивидуальным жилищным строительством понимается возведение на земельном участке с соответствующим видом использования жилого дома не выше трех этажей для проживания граждан. При этом жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

         Действующее законодательство относит к объектам индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) отдельно стоящие здания (жилые дома, индивидуальные жилые дома) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях, и не предназначены для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ).

         С 04.08.2018 года строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство.

Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо надлежащим образом уведомить уполномоченный орган о планируемом строительстве или реконструкции (п.1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ, ст. 17 Закона № 340-ФЗ). При этом жилой дом должен соответствовать установленным градостроительным регламентом территориальной зоны предельным параметрам разрешенного строительства (п.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ, ст. 17 Закона № 340-ФЗ).

         Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ).

Форма пока не утверждена.

         Постановка построенного объекта ИЖС на кадастровый учет и регистрация права собственности на него осуществляется по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, к которому прикладываются необходимые документы, в том числе уведомление об окончании строительства и предоставленный застройщиком технический план объекта ИЖС.

         При этом сведения об объекте ИЖС могут быть указаны в техническом плане на основании составленной и заверенной правообладателем декларации об объекте недвижимости (ч. 1.2 ст. 19, ст. 24 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

         Земельный участок, предоставленный для объекта ИЖС, может быть использован для размещения ИЖС, выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещения гаражей и подсобных сооружений (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540).

         Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями построившим его лицом или за его счет, а при отсутствии сведений о таком лице – правообладателем земельного участка, на котором возведен жилой дом (или за его счет), кроме следующих случаев:

-право собственности на него признано в установленном законом порядке;

-снос жилого дома или приведение его в соответствие с установленными требованиями осуществляются в соответствии с законом органом местного самоуправления (п.п. 2,3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ).

         Кроме того, в случае невыполнения обязанности по сносу незаконно построенного жилого дома или приведению его в соответствие с установленными требованиями земельный участок, на котором возведен жилой дом, может быть изъят у собственника (ст. 285 Гражданского кодекса РФ).