**Об изменениях в действующем законодательстве, направленных на упрощение процедуры получения разрешительной документации на строительство, реконструкцию индивидуальных жилых домов.**

Президент России подписал Федеральный закон от [03.08.2018 № 340-ФЗ](http://consultantplus/offline/ref=3AE0B9DB83591C0B51107FA15EC59C9A7E0D70AF9B405057F607D13F050B2F6C4D927306F139638114FC7915aEu0L) «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который, помимо прочего, внёс изменения в сферу индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).

Закон вступил в силу 4 августа 2018 года.

**В чем суть нового закона?**

Новый порядок существенно упрощает процедуру строительства ИЖС. Теперь не требуется получать разрешение на строительство и разрешение на ввод.  Вместо разрешений вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и садовых домов. Установлены единые требования к объектам ИЖС. Упрощена процедура оформления прав на построенные объекты.

**Зачем были приняты поправки?**

Поправки призваны упорядочить ИЖС. Они устанавливают единые требования к строительству жилых домов на земельных участках, предоставленных в целях ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, а также к строительству жилых и садовых домов на садовых земельных участках. Ограничиваются максимальные параметры застройки. Данное изменение обусловлено отсутствием в законодательстве, а зачастую и в правилах землепользования и застройки ограничений параметров такой застройки, что приводит на практике к многочисленным нарушениям, в том числе в части строительства на таких земельных участках многоквартирных домов. Кроме того, уточнён механизм осуществления государственного строительного надзора при строительстве объектов ИЖС.

**Что теперь понимать под ИЖС?**

В соответствии с внесёнными в Градостроительный кодекс РФ изменениями под объектом ИЖС понимается отдельно стоящее здание (жилые дома, индивидуальные жилые дома), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Какие требования установлены к объектам ИЖС?

Разрешения на строительства получать больше не надо?

Нет, не надо. При строительстве или реконструкции объектов ИЖС вместо получения разрешения на строительство предусмотрено направление застройщиками уведомления о планируемом строительстве или реконструкции.

Для этого нужно заказным письмом, лично, через МФЦ или портал госуслуг обратиться в уполномоченный орган (как правило, местную администрацию).

**Нужно ли к уведомлению прилагать какие-нибудь документы?**

Да, вместе с уведомлением о планируемом строительстве следует направить, например, правоустанавливающие документы на земельный участок (если права на него не зарегистрированы в ЕГРН).

При этом установлено, что правоустанавливающие документы на земельный участок могут быть запрошены в порядке межведомственного взаимодействия.

**Нужна ли проектная документация?**

Нет, при строительстве, реконструкции  объектов ИЖС не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика).

**После подачи уведомления можно сразу строить?**

Не совсем, нужно дождаться уведомления от местной администрации о соответствии либо несоответствии объекта ИЖС (садового дома) установленным параметрам и допустимости (недопустимости) его размещения на земельном участке. Местные власти в течение 7 дней проверяют параметры будущего строительства (прежде всего на предмет того, соответствует ли постройка виду разрешенного использования земельного участка и его территориальной зоне согласно местным правилам застройки) и высылают заявителю своё уведомление. После этого у застройщика появляется законное право приступать к строительству. Уведомление действует в течение 10 лет.

**Могут ли запретить строить?**

Да, местная администрация может прислать уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров и (или) недопустимости размещения дома на данном земельном участке. Начинать стройку в такой ситуации нельзя. Предусмотрены случаи, когда местные власти направят такое уведомление, например параметры возводимой постройки противоречат установленным либо строить на этой земле жильё или садовый дом нельзя в принципе.

**Нужно ли по окончании строительства получать разрешение на ввод в эксплуатацию?**

Нет, нормами закона предусмотрена обязанность застройщика в течение одного месяца после окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС подать в уполномоченный орган уведомление - об окончании строительства дома. По результатам проверки такого уведомления уполномоченный орган примет решение о соответствии (несоответствии) построенного (реконструированного) объекта установленным требованиям. К уведомлению нужно приложить технический план на дом и квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию права собственности на дом.

**Что ещё важное принёс закон 340-ФЗ?**

Вводится обязанность органов государственной власти или местного самоуправления направить по окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав на возведённый объект. К этому заявлению прикладываются необходимые документы, в том числе уведомление об окончании строительства и представленный застройщиком технический план объекта ИЖС.