

С августа 2018 года в Орловской области, как и во всей России, изменился порядок строительства индивидуальных жилых домов (ИЖС).

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ определены параметры объекта «индивидуальный жилой дом» и зафиксировано его четкое понятие - это отдельно стоящее здание, площадью до 500 кв.м., не выше 3-х этажей, высотой не более 20-ти метров и не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Такое уточнение законодатель предусмотрел, чтобы на землях под ИЖС в нарушение законодательства не появлялись таунхаусы и многоквартирные дома.

Разрешение на строительство для возведения объекта ИЖС больше не требуется. Но это не означает, что теперь на своих участках собственники могут строить что угодно. Однако процедура согласования строительства индивидуального дома упрощена. Застройщику достаточно уведомить уполномоченный орган о начале планируемого строительства и приложить необходимые документы, на рассмотрение которых отводится 7 рабочих дней. Если в этот срок решение о соответствии или несоответствии будущего дома градостроительным нормам не выдается - то строительство автоматически считается согласованным на срок 10 лет.

После окончания строительства здания в течение месяца необходимо снова уведомить об этом полномочный орган, и приложить к уведомлению документы для регистрации права на возведенный объект: технический план и квитанцию об оплате госпошлины. На проверку полученных данных отводится также 7 рабочих дней, по истечении которых полномочный орган обязан ответить застройщику: соответствует ли новый дом нормативам. В случае положительного решения, госорганы в электронном виде должны сами направить в Росреестр документы для кадастрового учета и регистрации прав. Таким образом, гражданам не нужно больше обращаться через МФЦ в региональный Росреестр, за него это сделают муниципальные органы власти. По новому закону кадастровый учет и госрегистрация прав на созданный объект ИЖС или садовый дом происходит одновременно.

Неисполнение застройщиком порядка уведомления об окончании строительства является основанием для принятия решения о приостановлении госрегистрации права.

Также теперь не нужно брать разрешение на возведение на частном участке гаража и хозпостроек. Эти нормы исключают спорные ситуации, когда граждане пытались узаконить на садовых и дачных участках коммерческие объекты, такие как магазины, склады и прочие.

Отметим, что порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав остается прежним для граждан, получивших разрешение на строительство индивидуального жилого дома до 3 августа 2018 года включительно.

