

## **Что нужно знать при возведении жилого дома?**

Управление Росреестра по Красноярскому краю отвечает на вопросы граждан: На каком земельном участке можно возводить жилой дом? Что такое ИЖС? Какие нововведения в законодательстве ожидают жителей Красноярского края?

### ***На каком земельном участке можно построить дом?***

Законодательство предусматривает возведение жилого дома или объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства. Также создание объекта ИЖС или жилого дома возможно на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, дачного хозяйства.

### ***Понятие ИЖС***

*С 4 августа 2018 года вступили в действие нормы Федерального закона от № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которые закрепили в Градостроительном кодексе РФ такое понятие как «объект ИЖС».*

Так, объектом ИЖС является отдельно стоящее здание:

- с количеством надземных этажей не более чем три;
- высотой не более 20 метров;
- состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;
- не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

При этом определено, что понятия «объект ИЖС», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении.

### ***Новое в законодательстве***

В соответствии с новыми положениями закона для возведения объекта ИЖС, садового дома не требуется подготовка проектной документации (застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации), а также получения разрешения на строительство объекта ИЖС. Законодатель предусмотрел новый уведомительный порядок, в соответствии с которым застройщик вправе возводить или реконструировать объект ИЖС, садовый дом.

Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», который утратит силу с 1 января 2019 года, установил такие понятия земельных участков: огородный, садовый и дачный.

С 1 января 2019 вступает в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому:

- исключается понятие «дачный земельный участок»;

- такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, будут являться садовыми земельными участками.

*Садовый земельный участок* – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

*Садовый дом* – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 1 января 2019 года с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами.

Следовательно, на садовом земельном участке можно построить жилой дом или садовый дом. Важно для каждого садовода: в связи с отнесением объектов недвижимости к садовым и жилым домам переоформление ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391) 2-226-767, (391)2-226-756

e-mail: [pressa@r24.rosreestr.ru](mailto:pressa@r24.rosreestr.ru)

сайт: <https://www.rosreestr.ru>

Страница «ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>