

Планируемое строительство индивидуального жилого дома: законодательные требования и необходимые документы

Действующее законодательство под объектом индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) понимает отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

В соответствии со ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях строительства объекта ИЖС застройщику необходимо обратиться в уполномоченный орган с уведомлением о планируемом строительстве объекта ИЖС, содержащее в том числе сведения о фамилии, имени, отчестве, месте жительства застройщика, реквизита документа, удостоверяющего личность (для физического лица), наименовании и месте нахождения застройщика (для юридического лица), о кадастровом номере земельного участка (при его наличии), адресе или описании местоположения земельного участка, сведения о правах на данный участок, о видах разрешенного использования земельного участка, о планируемых параметрах объекта ИЖС. Также к уведомлению прикладываются правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в ЕГРН, описание внешнего облика объекта ИЖС в случае, если строительство планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения.

Следует отметить, что для строительства объектов ИЖС не требуется подготовка проектной документации.

По результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченный орган выдает уведомление о соответствии/несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке.

Получение уведомления о соответствии считается согласованием уполномоченным органом строительства объекта ИЖС и дает право застройщику осуществлять его в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение 10 лет со дня направления застройщиком такого уведомления.

После завершения строительства объекта ИЖС застройщик подает уведомление об окончании строительства, содержащее информацию о параметрах уже построенного объекта, на которое должно быть получено уведомление уполномоченного органа - о соответствии параметров строительства ранее заявленным.

Получение от уполномоченного органа уведомления о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности дает возможность осуществить

государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права в отношении возведенного объекта.

Вместе с тем в соответствии со ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 ГрК РФ, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.

Однако наличие упрощенного порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении объектов не исключает обязанности застройщиков при строительстве объекта ИЖС соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка.

Нарушение вышеуказанных норм и правил при строительстве объекта ИЖС может повлечь признание такого объекта самовольной постройкой (ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).