

ИЖС: меньше хлопот, больше ясности

Новое в сфере регистрации недвижимости

Федеральным законом № 340-ФЗ от 3 августа 2018 года "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" отменили обязательное получение и предъявление при регистрации в Росреестре разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и садового дома. Кстати, вот как закон определяет, что такое садовый дом: здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

В том же законе получил новое, более конкретное определение и объект ИЖС:

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.

С четвертого августа текущего года более четкой стала разница между юридическими понятиями капитальное строение – некапитальное строение.

Пункт 10 статьи 1 ГрК РФ:

- объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

То есть, теперь прямо указано, что к таким объектам не относятся неотделимые улучшения земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Кроме того, в ГрК РФ появилось понятие некапитальных строений и сооружений.

Пункт 10.2 статьи 1 ГрК РФ:

- некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Такие строения, сооружения не признаются объектами недвижимости. Они считаются некапитальными в силу того что у них отсутствуют признаки недвижимости, указанные в п. 1 ст. 130 ГК РФ: прочная связь с землей (например, ввиду отсутствия фундамента) и невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению (например, сборно-разборные сооружения).

При возведении таких строений, сооружений не требуется получать разрешение на строительство, на ввод в эксплуатацию, а также ставить их на кадастровый учет и регистрировать права на них в ЕГРН.

По материалам Управления Росреестра по Ивановской области.