

Законодательные нормативы ИЖС



По земельному участку

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540 определены виды разрешенного использования земельного участка и описание видов разрешенного использования земельного участка, на котором можно размещать индивидуальный жилой дом.

Определение ИЖС

Индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) представляет собой форму обеспечения граждан жильем посредством отдельно строящегося жилого объекта за счет средств граждан и при их участии.

Объектом ИЖС является отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства).

Необходимо отметить, что пункт 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации определяет, что осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов ИЖС.



Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам ИЖС.

В силу части 4 статьи 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до 1 марта 2018 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

Получение разрешения на строительство

Перед самым началом строительства объекта ИЖС нужно получить разрешение на строительство объекта ИЖС.

Процедура получения разрешения на строительство объекта ИЖС включает в себя несколько этапов и регламентирована статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пакет документов и заявление на получение разрешения на строительство объекта ИЖС подаются в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы.

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок (Свидетельство о праве собственности, договор аренды, свидетельство на право бессрочного пользования земельным участком или свидетельство о наследуемом пожизненно праве владения участком).



2. Градостроительный план земельного участка.

3. Схематичный план земельного участка с обязательной отметкой о месте, где будет возводиться жилой дом (схема составляется соответствующей организацией при наличии соответствующего разрешения на проведение данного вида проектных работ).

Подключение электроэнергии к частному дому

Подключение электричества к дому регламентируется Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 года № 861 (далее – Правил).

Так, независимо от наличия или отсутствия технической возможности технологического присоединения на дату обращения заявителя сетевая организация обязана заключить договор с физическим лицом, обратившимся в сетевую организацию с заявкой на технологическое присоединение энергопринимающих устройств, принадлежащих им на праве собственности или на ином предусмотренном законом основании, а также выполнить мероприятия по технологическому присоединению.

Технологическое присоединение осуществляется на основании договора, заключаемого между сетевой организацией и физическим лицом, в сроки, установленные указанными Правилами. Заключение договора является обязательным для сетевой организации.



Для заключения договора заявитель направляет соответствующую заявку в сетевую организацию.

Перечень документов, который прилагается к заявке, установлен пунктом 10 Правил.

Подключение к электрической сети индивидуальных жилых домов, а также дачных и садовых домов осуществляется при расчетной максимальной потребляемой мощности таких объектов 15 кВт, размер платы за технологическое присоединение энергопринимающих устройств не должен превышать 550 рублей.

Необоснованное уклонение или отказ сетевой организации от заключения договора могут быть обжалованы потребителем услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
