29 июля 2017 года был принят [Федеральный закон №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/)**.** Закон вступает в силу с **1 января 2019 года.**

Новое строительство капитальных жилых домов для постоянного проживания, по введённому закону, разрешается только на садовых участках и только в том случае, когда такие земельные участки включены в территориальные зоны, предусмотренные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), для которых:

1. утверждены градостроительные регламенты,
2. в соответствии с градрегламентами установлены предельные параметры разрешённого строительства.

Для исключения неоднозначных трактовок об участках и постройках на них, об имуществе общего пользования и взносах, которые будут использоваться с 1 января 2019 года, в законе специально расшифровываются все понятия (статья 3 и статья 23 нового закона):

* **садовый земельный участок** - тот, что предназначен 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 (строить садовые дома можно безо всяких разрешений и согласований)
* **жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) -**в случае, когда  земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены [градостроительные регламенты](https://www.zemvopros.ru/page_12476.htm), предусматривающие возможность такого строительства (статья 23 нового закона c сопутствующими пояснениями), при этом:
1. под жилым домом понимается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем 3, высотой не более 20 м, 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,
2. c 03.08.2018 г. получать разрешение на строительство или реконструкцию индивидуального жилого дома не требуется, но для проведения строительства необходимо уведомить местную администрацию о планируемом строительстве жилого или садового дома заказным письмом по почте, через портал госуслуг или через МФЦ, указав с своём уведомлении те сведения, что перечислены в пункте 1 [статьи 51.1](https://www.zemvopros.ru/go/legalacts.ru/kodeks/Gradostroitelnyi-Kodeks-RF/glava-6/statja-51.1/) Градостроительного РФ - уведомительный порядок возведения жилых домов установлен ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [№ 340-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.kremlin.ru/acts/bank/43497) от  03.08.2018 г. - иными словами, если раньше для жилых или дачных домов, возведённых на дачных или садовых участках, для регистрации права собственности не требовались никакие разрешения, то с нововведением по таким объектам тоже необходимо направлять уведомления о начале и об окончании строительства, то есть такие дома должны отвечать требованиям, как и объекты ИЖС ([до 1 марта 2019 года](https://www.zemvopros.ru/go/rosreestr.ru/site/press/news/izmenen-poryadok-oformleniya-prav-na-individualnye-zhilye-i-sadovye-doma/) по таким домам допускается регистрация собственности без направления уведомлений о начале и окончании строительства)
3. в срок не позднее 1-го месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома застройщик должен подать в орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства или реконструкции (статья 16 ФЗ [№ 340-ФЗ](https://www.zemvopros.ru/go/www.kremlin.ru/acts/bank/43497), а также части 16–21 [статьи 55](https://www.zemvopros.ru/go/legalacts.ru/kodeks/Gradostroitelnyi-Kodeks-RF/glava-6/statja-55/) Градостроительного кодекса РФ),
* **хозяйственные постройки** - сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд
* **огородный земельный участок** - тот, что предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур,
* **имущество общего пользования** - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд:
1. объекты капитального строительства,
2. земельные участки общего назначения,
3. движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;

имущество общего пользования (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твёрдых коммунальных отходов и иные потребности)используется исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество;

* **земельные участки общего назначения** - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования:
1. такие участки предусмотрены утвержденной документацией по планировке территории,
2. такие участки предназначены для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд,
3. такие участки могут предназначаться для размещения другого имущества общего пользования;
* **территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд** (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, границы которой определяются утвержденной документацией по планировке территории.

Согласно новому закону получение разрешения на строительство частного дома и ввод в эксплуатацию теперь не требуется. Вместо этого вводится уведомительный порядок строительства или реконструкции объектов.

Кроме того, что строить дома теперь будет проще, одним из главных преимуществ закона является то, что он позволяет до 1 марта 2019 года в уведомительном порядке оформить жилые дома (объекты ИЖС), строительство которых начато до принятия закона без получения разрешения на строительство.

До 1 марта 2019 года садоводы и дачники могут зарегистрировать право на дом, расположенный в СНТ и ДНТ, без направления уведомлений вообще. Такое право дает «дачная амнистия» и это последняя возможность зарегистрировать недвижимость в упрощённом порядке.

В противном случае дома могут быть признаны самовольной постройкой, с последующим сносом и принудительной продажей земельного участка по решению суда. Эта норма с 04 августа 2018 введена поправками приправками в Гражданский кодекс федеральным законом № 339-ФЗ.

Как уже было отмечено, теперь гражданам, которые начали возведение домов, коттеджей и дач после 4 августа 2018 года, не потребуется получение разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно новому законодательству процедура создания и регистрации жилого дома состоит из четырех шагов:

1. Застройщику необходимо направить в местную администрацию уведомление о планируемом строительстве или реконструкции жилого или садового дома.
2. Направить такое уведомление можно также через МФЦ или почтой.
3. К уведомлению необходимо приложить описание дома и документы на землю.
4. Администрация в течение 7 рабочих дней проверяет допустимость строительства дома на земельном участке.

По результатам проверки документов направляет застройщику уведомление о соответствии дома установленным требованиям.

После окончания строительства (на это отведен срок – 10 лет), правообладатель направляет в администрацию уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта. К уведомлению должны быть приложены необходимые документы, в том числе технический план объекта.

Надо отметить, что в новом законе теперь дано четкое определение понятия жилого дома – объекта (ИЖС).

Таким домом считается отдельно стоящее здание не более трех надземных этажей высотой (не более 20 м), которое состоит из комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для бытовых и иных нужд. При этом такой объект не должен быть предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Исторически гражданам для оформления ИЖС не требовалось получение разрешения на ввод в эксплуатацию – в этом суть «дачной амнистии». Для оформления дач и садовых строений также не требовалось получение разрешения на строительство.

Новый закон вводит единую уведомительную процедуру создания и регистрации как жилого дома, так и садового дома.

Но, до 1 марта 2019 года у садоводов и дачников есть возможность оформить свои дома в упрощенном порядке без направления уведомлений о строительстве.

После 1 марта 2019 года – неоформленный дом будет считаться самостроем.