

Уведомление о планируемом строительстве жилого или дачного дома

Вниманию застройщикам индивидуальных жилых домов!

21.09.2018

03 августа 2018 вступил в силу Федеральный закон N 340-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее ГрК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В связи с изменениями, внесенным в ГрК РФ, разрешение на строительство частного дома больше не требуется. Вместо него до начала строительства необходимо направить в администрацию уведомление о начале строительства. А после окончания строительства – уведомление об окончании строительства.

Также теперь установлено, что понятия: «индивидуальный жилой дом», «жилой дом» и «объект индивидуального жилищного строительства» – это одно и то же. Надземных этажей должно быть не более трех. Сам дом не должен быть выше 20 метров (п. 39 ст. 1 ГрК РФ)

КАК ЭТО БЫЛО РАНЬШЕ

соответствии со ст. 51 ГрК РФ при строительстве индивидуального жилого дома необходимо было сначала собрать пакет документов, в том числе градостроительный план, схему планировочной организации земельного участка. После проверки всех документов – получить разрешение на строительство частного дома.

Разрешение на строительство давало право осуществлять строительство. Без такой бумаги строительство считалось незаконным, и при проверке на стадии строительства прокуратура или уполномоченный орган могли привлечь застройщика к ответственности.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ОФОРМЛЯТЬ И КОГДА НАЧИНАТЬ СТРОИТЬ ?

Градостроительный план и схему планировочной организации земельного участка больше не требуют.

Для строительства индивидуального жилого дома нужно направить в уполномоченный орган уведомление о начале строительства, а по завершении строительства - уведомление о завершении строительства (ст. 51.1 ГрК РФ). Только после этого можно будет зарегистрировать право собственности на жилой дом.

04.08.2018 ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ВЫГЛЯДИТ ТАК:

1. Направляете в уполномоченный орган уведомление о начале строительства. Уведомление оформляется по форме, которая утверждается Министерством строительства и ЖКХ, с приложением документом согласно части 3 ст. 51.1 ГрК РФ.
2. Уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней проверяет, соответствуют ли параметры дома, указанные в вашем уведомлении, обязательным правилам. Если все верно, и нет никаких нарушений, то выдается уведомление о соответствии параметров вашего строительства обязательным требованиям. После этого можно начинать строить дом.
3. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик подает уведомление об этом в уполномоченный орган с указанием изменяемых параметров.
4. По завершении строительства направляете в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства, технический план, уведомление о начале строительства, уведомление по результатам проверки вашего уведомления о строительстве, заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в **случае, если** земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

5. Уполномоченный орган проверяет построенный дом и составляет уведомление о соответствии построенного дома градостроительным правилам.
6. Итак, в администрации по завершении строительства находятся четыре уведомления:
 - уведомление о строительстве;
 - уведомление о соответствии заявленных вами параметров обязательным правилам;
 - уведомление о завершении строительства;
 - уведомление о соответствии построенного дома обязательным правилам.

Администрация должна самостоятельно передать эти документы и технический план в Росреестр для постановки дома на кадастровый учет и регистрации права собственности. Такое правило содержится в ч. 1.2. ст. 19 Закона о регистрации недвижимости в новой августовской редакции. Если администрация этого не сделает, вы можете самостоятельно зарегистрировать право собственности.

Важно: поставить дом на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности теперь обязан орган местного самоуправления (администрация). Застройщик сдает для этого в администрацию технический план, декларацию об объекте недвижимости и два уведомления: уведомление о начале строительства и уведомление администрации о соответствии заявленных параметров обязательным требованиям.

КАК БЫТЬ, ЕСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА НАЧАТО ДО 04.08.2018 БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ?

Если до 4 августа 2018 года начали строить дом без разрешения, то можно до 1 марта 2019, как при новом строительстве направить уведомление о начале строительства и далее оформить дом по новой процедуре (п. 5 ст. 16 закона № 340-ФЗ). При этом применяются положения статьи 51.1, частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ

Если дом соответствует обязательным требованиям, то по завершении строительства подаете в администрацию уведомление о завершении строительства и регистрируете право собственности.

КАК БЫТЬ, ЕСЛИ ДО 04.08.2018 ПОЛУЧЕНО РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?

В случае, предусмотренном п. 3 ст. 16 закона № 340-ФЗ, а также в случае, если разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства получено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 ФЗ от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в случае, если проектная документация не изготавливалась). Об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик уведомляет орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с частью 16 статьи 55 ГрК РФ. Рассмотрение уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства осуществляется по правилам, предусмотренным частями 18 - 21 статьи 55 ГрК РФ. При этом направление уведомления о несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности допускается только в случае несоответствия объекта индивидуального жилищного строительства требованиям разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства.

В настоящее время формы уведомлений проходят процедуру согласования и утверждения.

До утверждения форм уведомлений, застройщики могут воспользоваться формами уведомлений.

