

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.

Теперь, при каждом требовании разрешения на строительстве говорим: " В соответствии с пунктом 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ в случае строительства или реконструкции объектов индивидуального строительства **РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО с 14.08.2018 НЕ ТРЕБУЕТСЯ!**"

Вместо разрешения - уведомление .

1.Этап первый - пишем Уведомление о планируемом строительстве/реконструкции (3 раб.дня):

В "бумажном носителе"(форма будет утверждена Минстроем в ближайшие дни) пишем:

- 1.ФИО и данные паспорта и данные о месте регистрации (она же прописка).
- 2.Кадастровый номер земельного участка, на котором будете строить/проводить реконструкцию, кому он принадлежит, виде разрешенного использования
3. Описываете параметры своего будущего домика.
- 4.Пишете клятвенное обещание, шо не будете домик делить на квартиры.
5. Указываете адрес, как с вами связаться(электронный или почтовый)

К заяве (Уведомлению о намерении) прикладываем:

-копии правоустанавливающих документов на землю (не обязательно, могут сами запросить в росреестре)

- если строительство/реконструкция в "исторической зоне" (у меня да, то нужно приложить описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома + "графическое описание".

И все.

Уведомление подаем лично, на бумажном носителе, в мэрию или через МФЦ, можно через почтовое отделение

2.Этап второй - - получаем Уведомление о соответствии/ или несоответствии (7 раб. дней, "историческим" - 20 дней)

Отказать в выдаче Уведомления о соответствии могут только если:

- параметры будущего домика не соответствуют предельным параметрам;
- на земельном участке нельзя строить домики;
- заявку подал не собственник земельного участка.

Других оснований для отказа нет.

Страшилка для мэрских:

если в указанный срок (7 раб. дней) заявителю не отправлено "несоответствие", то он автоматом получает право строить.

Уведомление о соответствии действует 10 лет и переходит к новому владельцу зем. участка.

Если в процессе стройки параметры объекта решено изменить (бывает!) - снова подаем Уведомление.

3.Этап третий - отправляем УВЕДОМЛЕНИЕ О ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА (не позднее 1 месяца со дня окончания).

В "бумажном носителе" (форма будет утверждена Минстроем в ближайшие дни) пишем:

1. ФИО и данные паспорта и данные о месте регистрации (она же прописка).
2. Кадастровый номер земельного участка, на котором построили/провели реконструкцию, кому он принадлежит, виде разрешенного использования
3. Указываете, что домик не разделен на квартиры.
4. Указываете адрес, как с вами связаться (электронный или почтовый)

К заявке (Уведомлению о завершении строительства) прикладываем:
- технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома; (8 тыр. у любого кадастрового инженера, диск);
- соглашение о долях, если долевая собственность (в интернете много образцов)
- квитанцию об оплате госпошлины за регистрацию (350 или 2000 руб в зависимости от строительства или реконструкции)

Уведомление подаем лично, на бумажном носителе, в мэрию или через МФЦ, можно через почтовое отделение.

у конторы **7 рабочих дней** на ответ на ваше Уведомление о завершении строительства

4. Этап четвертый - получаем УВЕДОМЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННЫХ ИЛИ РЕКОНСТРУИРОВАННОГО ОБЪЕКТА (7 раб. дн.)

Мэрия:

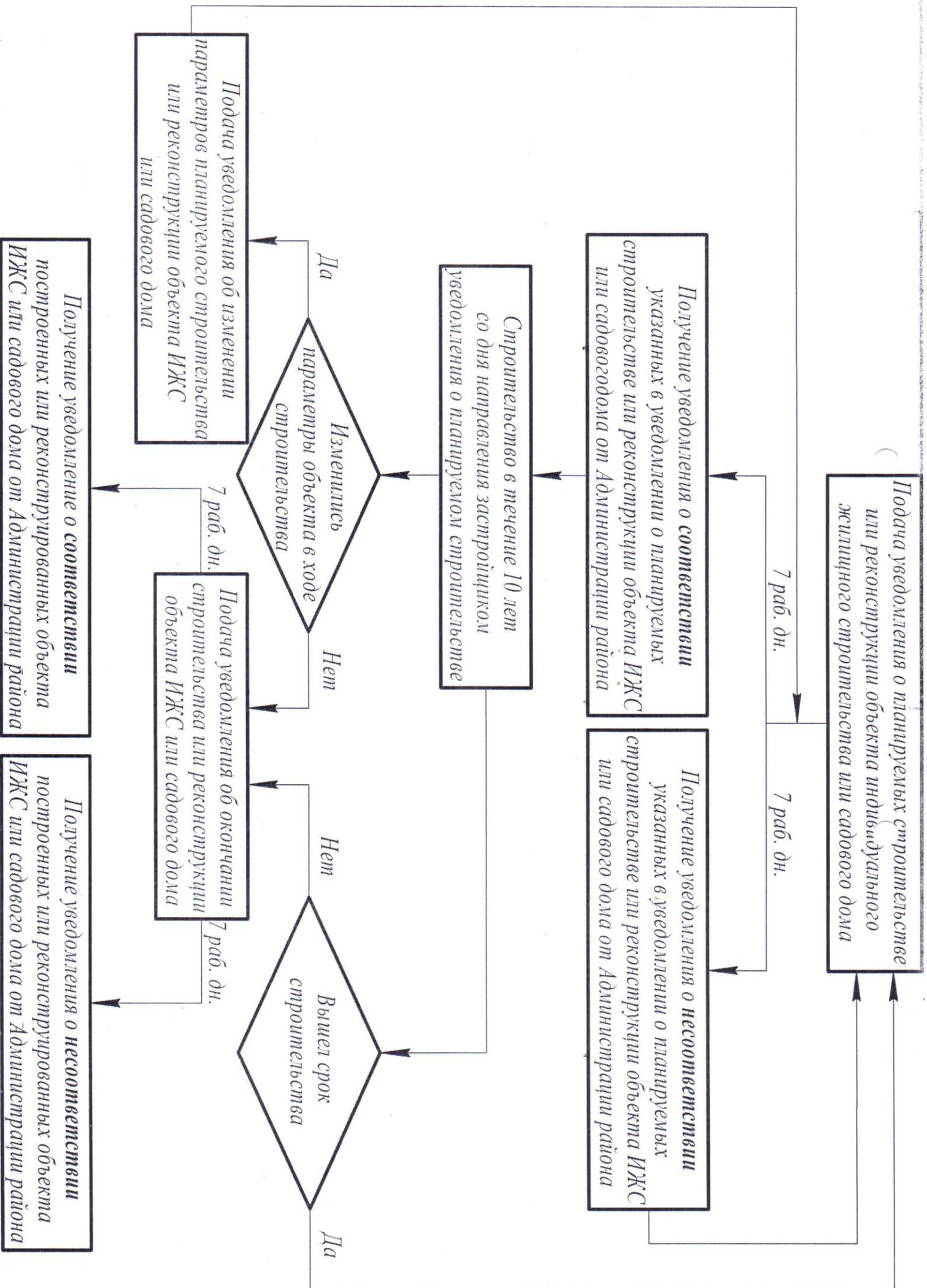
- осуществляет проверку соответствия параметров по документам;
- проверяет путем осмотра объекта.
- отправляет застройщику уведомление о соответствии или несоответствии.

5. Этап пятый - документы направляют в Росреестр для кадастрового учета и регистрации прав (не позже 7 дней после получения УВЕДОМЛЕНИЯ О ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)

Если мэские тормозят - можно отнести в МФЦ самим.

Внимание!:

Счастливые владельцы разрешений на строительство могут пропустить первые два этапа. Но остальные три этапа с 14.08.2018 обязательны и для них.



прием, регистрация уведомления об окончании строительства

проверка наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче уведомления о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

проверка документов, представленных для получения уведомления о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства и предоставление результата услуги заявителю:

выдача уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

выдача уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности

возвращение застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения причин возврата