

«О совершенствовании законодательства в сфере индивидуального жилищного строительства»

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации.

Действующим законодательством дано понятие объекта индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати 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. Параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство, реконструкцию объектов индивидуального жилищного строительства или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек не требуется.

Порядок строительства объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома (далее - Объект) регламентируется ст. 51.1 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для строительства (реконструкции) Объекта является уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров Объекта установленным параметрам и допустимости размещения Объекта на земельном участке (ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В целях строительства или реконструкции Объекта застройщик направляет уведомление о планируемом строительстве в уполномоченный орган – комитет архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград».

К уведомлению о планируемом строительстве заявитель прилагает:

- правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо.

Основанием окончания строительства (реконструкции) Объекта является уведомление о соответствии построенного или реконструированного Объекта

требованиям законодательства о градостроительной деятельности (ч. 19 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции Объекта направляет в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции Объекта.

К уведомлению об окончании строительства заявитель прилагает:

- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

- технический план объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома;

- заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные Объект в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован Объект, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ уполномоченный орган, осуществляющий государственный строительный надзор, наделен полномочиями по осуществлению государственного строительного надзора в части проверки объектов капитального строительства выдача разрешений на строительство которых не требуется.

Орган местного самоуправления в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от уполномоченного органа уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий:

- принять решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Направление уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (уведомления об изменении параметров планируемого строительства) (далее – Уведомление о планируемом строительстве) с комплектом документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика;
- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства.

Проверка соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров:

- предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГкРФ, другими федеральными законами;
- допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ

В случае соответствия параметров планируемого строительства ОКС

Направление в ИСОГД

В случае несоответствия параметров планируемого строительства ОКС

Направление застройщику уведомления о соответствии параметров планируемого строительства ОКС

Строительство ИЖС или садового дома (максимальный срок строительства 10 лет)

Направление уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – Уведомление об окончании строительства) с комплектом документов:

- госпошлина за осуществление государственной регистрации права (сведения);
- технический план объекта;
- соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности;
- документ, подтверждающий полномочия представителя
- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства застройщика

Направление застройщику уведомления о несоответствии параметров планируемого строительства ОКС

Направление уведомления о несоответствии в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае не соответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГкРФ, другими федеральными законами

Направление уведомления о несоответствии в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае:

- размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объектов не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской;
- уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

Проверка соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства:

- параметрам указанным в уведомлении о планируемом строительстве;
- предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГкРФ, другими федеральными законами;
- допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ;

В случае соответствия параметров построенного ОКС

Направление в ИСОГД

Направление застройщику уведомления о несоответствии построенного или реконструированного ОКС

В случае несоответствия параметров построенного ОКС

Направление застройщику уведомления о соответствии построенного или реконструированного ОКС

Направление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов (ФЗ от 13.07.2015 № 218 (ред. от 03.08.2018)):

- уведомление об окончании строительства;
- технический план объекта;
- соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности;
- госпошлина за регистрацию права собственности

Направление уведомления о несоответствии в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае не соответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным ПЗЗ, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГкРФ, другими федеральными законами

Направление уведомления о несоответствии в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае:

- размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объектов не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ;
- уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.