04 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

КАК ЭТО БЫЛО РАНЬШЕ

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) при строительстве индивидуального жилого дома (далее также - ИЖД) застройщику необходимо было собрать пакет документов, в том числе градостроительный план, схему планировочной организации земельного участка и направить его с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. После проверки всех документов выдавалось разрешение на строительство индивидуального жилого дома.

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

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ОФОРМЛЯТЬ СЕЙЧАС?

По новому законодательству получение разрешения на строительство ИЖД не требуется, застройщик должен уведомить уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (далее – уполномоченный орган) о планируемом строительстве или реконструкции ИЖД. Это же требование относится к случаю строительства садового дома.

Для строительства или реконструкции ИЖД или садового дома нужно направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление о планируемом строительстве) с приложением необходимых документов (часть 3 статьи 51.1 ГрК РФ), а по завершении строительства - уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление об окончании строительства) с приложением необходимых документов (часть 16 статьи 55 ГрК РФ). Только после этого можно будет зарегистрировать право собственности на жилой дом.

Градостроительный план и схема планировочной организации земельного участка не требуются.

С 04.08.2018 ПРОЦЕДУРА ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ВЫГЛЯДИТ ТАК:

1. направление в уполномоченный орган уведомления о планируемом строительстве. Уведомление о планируемом строительстве оформляется по форме, которая утверждается Минстроем РФ. До утверждения формы допускается направлять такое уведомление в произвольной форме в письменном виде с соблюдением требований к содержанию и к составу прилагаемых документов, установленных статьей 51.1 ГрК РФ;
2. уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней проверяет, соответствуют ли параметры жилого дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, обязательным требованиям, установленным федеральным законодательством. Если все верно, и нет никаких нарушений, то выдается уведомление о соответствии параметров планируемого к строительству ИЖД обязательным требованиям. После этого можно начинать строить жилой дом. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции индивидуального жилого дома застройщик подает уведомление об этом в уполномоченный орган с указанием изменяемых параметров;
3. в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства направление в уполномоченный орган уведомления об окончании строительства с приложением необходимых документов. Уведомление об окончании строительства оформляется по форме, которая утверждается Минстроем РФ. В настоящее время указанная форма также не утверждена, допускается направлять такое уведомление в произвольной форме в письменном виде с соблюдением требований к содержанию и к составу прилагаемых документов, установленных статьей 55 ГрК РФ.;
4. уполномоченный орган в течение 7 рабочих дней проверяет соответствие параметров построенного ИЖД обязательным требованиям, установленным федеральным законодательством, и направляет застройщику уведомление о соответствии построенного ИЖД требованиям законодательства о градостроительной деятельности;
5. уполномоченный орган в срок не позднее 7 рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства, в случае отсутствия замечаний к параметрам построенного жилого дома, обязан самостоятельно направить заявление, уведомление застройщика и прилагаемые к нему документы в Росреестр для постановки построенного жилого дома на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на него о чем уведомляет застройщика. Такое требование предусмотрено частью 1.2 статьи 19 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». В случае ненаправления в установленный срок уполномоченным органом указанного заявления застройщик вправе направить такое заявление в орган регистрации прав самостоятельно.

В настоящее время формы уведомлений проходят процедуру согласования и утверждения. До утверждения форм уведомлений, можно воспользоваться формами уведомлений, размещенными здесь.

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

Если до 4 августа 2018 года начали строить дом без разрешения на строительство закон предусматривает возможность в срок до 1 марта 2019 направить уведомление о начале строительства и далее оформить дом по новой процедуре как указано выше. При этом применяются положения статьи 51.1 и частей 16 - 21 статьи 55 ГрК РФ.

КАК БЫТЬ, ЕСЛИ ДО 04.08.2018 ПОЛУЧЕНО РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?

В случае если до 04 августа 2018 года получено разрешение на строительство ИЖД, направление уведомления о планируемом строительстве не требуется. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта также не требуется. В данном случае после окончания строительства застройщик направляет уведомление об окончании строительства в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, и регистрирует право собственности в соответствии с новыми правилами.

За консультациями можно обращаться в органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области, адреса официальных сайтов которых можно посмотреть здесь.