

Информация для граждан, планирующих строительство индивидуальных жилых домов и садовых домов



С 04.08.2018 в законодательстве, регулирующем градостроительную деятельность в РФ, произошли изменения. Изменения коснулись садоводов и дачников – теперь строительство на таких земельных участках возможно только при условии прохождения разрешительных, а точнее уведомительных процедур. Для планирующих стройку на участке для индивидуального жилищного строительства – теперь не нужно получать разрешение на строительство. Для строительства индивидуального жилого дома, дачного или садового дома требуются одинаковые документы! Раньше для начала строительства индивидуального жилого дома требовалось получение разрешения на строительство. Теперь его заменило уведомление. Ранее, согласно статье 51 требовали от застройщика требовалось: получение градостроительного плана земельного участка, в котором отображалась зона возможного размещения объектов капитального строительства, указывались ограничения (при наличии) на земельном участке, а также предельные параметры разрешенного строительства. Отныне получение этого информационного документа для индивидуального застройщика стало необязательным.

Также, ранее от индивидуального застройщика требовалось предоставление схемы планировочной организации, содержащей в том числе основные технико-экономические показатели объекта и место размещения дома на земельном участке. И этот документ стал необязательным!

Введен уведомительный порядок информирования местной администрации о начале и завершении строительства индивидуальных жилых домов, садовых и дачных домов. Новые документы так и называются - уведомления. Бланки уведомлений можно получить в администрации района.

Т.е. застройщик направляет в администрацию уведомление, в котором подробно описывает то, что планирует построить. Администрация изучает намерения застройщика и направляет ему в ответ свое уведомление, в котором сообщает соответствуют ли намерения строительства всем требованиям или не соответствуют. Если соответствуют, можно строить. А если не соответствуют, строить нельзя до устранения причин. Представитель администрации может выехать на земельный участок в целях проверки, не начато ли строительство. Уведомление о несоответствии администрация направит в

орган регистрации и орган государственного строительного надзора, что не позволит застройщику в будущем зарегистрировать построенный объект. Орган государственного строительного надзора после выявления факта незаконного строительства инициирует судебное разбирательство с целью приведения постройки в соответствие требованиям или, если это невозможно – о сносе.

Действуют четыре разных уведомления.

Два готовит застройщик, два – администрация. Они таковы: застройщик направляет в администрацию уведомление о планируемом строительстве. Застройщик самостоятельно указывает в уведомлении параметры планируемого объекта: количество этажей, площадь планируемой застройки, отступы от границ земельного участка, предельную высоту в метрах. Администрация в течение семи рабочих дней проводит проверку указанных застройщиком сведений на соответствие предельным параметрам разрешенного строительства, требованиям действующего законодательства и направляет ему уведомление о соответствии ИЛИ несоответствии планируемого строительства нормам законодательства.

Не позднее одного месяца после завершения строительства дома и обязательно до истечения 10-летнего срока действия уведомления о планируемом строительстве застройщик обязан направить в администрацию уведомление об окончании строительства. Сведения в уведомлении об окончании строительных работ указываются застройщиком самостоятельно, а именно: сведения, указанные в уведомлении о начале строительных работ, сведения о параметрах построенного объекта капитального строительства, а также технический план объекта капитального строительства и документ подтверждающий факт оплаты заявителем государственной пошлины за проведение государственной регистрации права. Администрация в течение семи рабочих дней проводит с выездом на земельный участок проверку сведений, указанных в уведомлении об окончании строительных работ на соответствие параметров построенного объекта параметрам, указанным в уведомлении о начале строительных работ и направляет застройщику уведомление о соответствии ИЛИ несоответствии построенного объекта нормам законодательства. Администрация, выдавая положительное уведомление о соответствии окончания строительных работ, самостоятельно направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права. В случае подготовки отрицательного уведомления о завершении строительства, все заинтересованные органы автоматически получают от органа местного самоуправления информацию об объекте, построенном с нарушением норм, т.е. самовольном! Строить можно только то, что было изначально заявлено! В противном случае последствия негативны, вплоть до сноса.

В случае если ли застройщик не владеет всей информацией о возможных ограничениях застройки, которые присутствуют на их земельных участках и о допустимом месторасположения объекта капитального строительства возможно до подачи уведомления о планируемом строительстве заказать градостроительный план земельного участка. Он подготавливается в течение 20 рабочих дней бесплатно

(заявление можно подать через портал госуслуг или МФЦ).