Новые правила строительства жилого дома

Больше года назад вступил в силу Федеральный закон №340-ФЗ, внёсший существенные изменения в Градостроительный кодекс, а также в другие нормативные акты, касающиеся строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках в границах населённых пунктов.

Впервые в законодательстве дано четкое определение объекта, который может быть признан индивидуальным жилым домом. Это отдельно стоящее здание, предназначенное для проживания граждан, которое состоит из жилых комнат и в котором не могут быть поставлены на кадастровый учет любые помещения, как то квартиры, комнаты.

При этом высота дома от поверхности земли до верхней отметки крыши не должна превышать двадцати метров, а максимальное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) не должно быть более трех.

Кроме того, взамен разрешительного порядка введен уведомительный порядок начала и окончания строительства индивидуального жилого дома.

То есть до начала строительных работ теперь владельцу земельного участка (застройщику) не требуется предварительно получать разрешение на строительство, а достаточно направить в орган местного самоуправления соответствующие уведомления о планируемом строительстве, содержащие данные о застройщике, земельном участке, и описание объекта, который он собирается строить.

Направленное уведомление должно быть рассмотрено в течение 7 рабочих дней. По результатам проведенной проверки заявленных характеристик дома на соответствие установленным правилами землепользования и застройки направляется застройщику уведомление о соответствии параметров планируемого строительства. Если же орган власти посчитает, что параметры не соответствуют требованиям, то направит уведомление о несоответствии и застройщику необходимо будет пересмотреть характеристики объекта. Если по истечении указанного срока администрация не направит уведомление о несоответствии, строительство считается одобренным.

После завершения строительства застройщику в течение месяца необходимо вновь уведомить орган власти, но уже об окончании строительства. Для этого сначала следует обратиться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана, необходимого для внесения сведений о доме в Единый государственный реестр

недвижимости. Технический план вместе с уведомлением направляются в уполномоченный орган с указанием сведений об оплате государственной пошлины за регистрацию прав.

На проверку документов уполномоченному органу дается 7 рабочих дней. Если построенное здание соответствует описанию, указанному в уведомлении о планируемом строительстве, то администрация самостоятельно направит в Управление Росреестра по Кировской области документы, необходимые для постановки его на кадастровый учет и регистрации прав.

Если уполномоченный орган пренебрег этой обязанностью, то гражданин может самостоятельно подать заявление в орган регистрации прав, а необходимые документы Росреестр запросит у администрации.

Хотелось обратить внимание, что если застройщиком было получено разрешение на строительство, срок действия которого не истек, то направлять уведомление о планируемом строительстве не требуется, но уведомить о завершении строительства необходимо.

Еще важно сказать, что данный закон дает гражданам узаконить самовольно начатое строительство. Если вы строите или уже построили жилой дом, но не имеете на него никаких разрешительных документов, то до 1 марта 2021 года можете пройти весь уведомительный порядок согласования.

В заключение отметим, что до 1 марта 2021 года на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства строительство жилого или садового дома допускается без предварительного направления уведомлений. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав будет осуществляться на основании заявления правообладателя земельного участка и приложенного к нему технического плана, а также правоустанавливающего документа на земельный участок.

Начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий 2
Бучнева Юлия Михайловна

Начальник отдела обработки документов и
обеспечения учетных действий № 2
Бучнева Юлия Михайловна