

Оформление жилых домов по новым правилам

Законодательство о недвижимости продолжает стремительно меняться. Только недавно (в конце февраля 2018 года) Дачная амнистия на жилые дома была продлена до 1 марта 2020 года. И вот опять, в августе текущего года произведены значительные изменения в вопросе оформления недвижимости. Поскольку прошло несколько месяцев и эти новшества должны были успеть внедриться в практику, за разъяснениями о применении новых правил оформления жилых домов мы обратились в Кадастровую палату по Республике Башкортостан.

Отвечает заместитель директора — главный технолог Андрей Николаевич Пантелеев.

- О каком Законе, принятом в августе 2018 года идет речь?

Речь идет о Федеральном законе от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившем в силу 4 августа 2018 года.

Данным Федеральным законом внесены значительные изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Федеральным законом, в частности:

- уточняется определение объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС);
- устанавливаются единые требования к строительству объектов ИЖС;
- вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и садовых домов;
- ГрК РФ дополняется новой главой, регулирующей порядок сноса объектов капитального строительства.

- И что теперь у нас относится к индивидуальным жилым домам?

Согласно изменениям в статью 1 ГрК РФ объект 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.

Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено законом.

В ранее действующей редакции ГрК РФ четкого понятия объекта ИЖС не было. В статьях 48 и 49 Кодекса упоминалось, что это должно быть здание с количеством этажей не более чем три (при этом без уточнения – всего или только надземных), не было ограничения по общей высоте здания.

- В законе упоминаются органы государственной власти и местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство. Что это за органы конкретно?

В соответствии с частью 4 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство по общему правилу (за некоторыми исключениями) выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Поэтому органов государственной власти в нашем случае не будет.

То есть речь идет об администрациях городских и сельских поселений, в зависимости от того – где расположен объект недвижимости. При этом необходимо иметь в виду, что в некоторых муниципальных районах администрациями поселений подобные полномочия переданы (делегированы) администрациям муниципальных районов.

Для объектов, расположенных в городском округе Саранск, это Администрация г/о Саранск.

- В чем основная суть изменений закона?

Разрешительная документация заменена на уведомительный порядок.

Под разрешительной документацией понималось два документа: разрешение на строительство (статья 51 ГрК РФ) и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК РФ). Данные нормы остались. Они никуда не делись и для обычных объектов применяются в прежнем порядке. Мы говорим об изменении порядка строительства и оформления прав именно для объектов ИЖС и отчасти садовых домов.

Теперь для строительства жилого дома не требуется получать разрешение на строительство от соответствующей администрации.

В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного

обращения в уполномоченную на выдачу разрешений на строительство администрацию поселения (района), в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в администрацию посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

В данном уведомлении кроме прочего застройщик указывает сведения о планируемых параметрах объекта строительства, в том числе об отступах от границ земельного участка.

К уведомлению застройщик прилагает:

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

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика);

3) описание внешнего облика объекта ИЖС (в случае, если строительство дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения).

- Обозначенные Вами уведомления - они составляются гражданами в свободной форме или есть какие-то специальные образцы?

Содержание данных уведомлений определено Градостроительным кодексом Российской Федерации (часть 1 статьи 51.1 и часть 16 статьи 55 ГрК РФ).

При этом формы данных уведомлений утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» (вступили в силу 09.10.2018).

Данные формы имеются в интернете, могут быть взяты из справочных правовых систем (ГАРАНТ, КонсультантПлюс и т.д.).

- Что происходит дальше? После направления уведомления уже можно начинать строить дом?

Нет, нельзя. Смысл направления такого уведомления состоит в том, чтобы на земельных участках их владельцы возводили только разрешенные законом объекты.

Поэтому в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве соответствующая администрация:

1) проводит проверку соответствия параметров объекта ИЖС,

указанных в уведомлении, предельным параметрам разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории) и обязательным требованиям к объектам капитального строительства, установленным законом, а также допустимости размещения объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными законодательством;

2) направляет застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным параметрам и допустимости размещения объекта на земельном участке либо о несоответствии указанных параметров.

Поэтому застройщику, направившему в администрацию уведомление о планируемом строительстве дома, лучше дождаться получения положительного ответа от администрации и не приступать к строительству до его получения. Соответственно, если получено уведомление о несоответствии параметров объекта, то их необходимо исправить

Получение застройщиком уведомления о соответствии параметров объекта, либо ненаправление администрацией в установленный срок уведомления о несоответствии параметров объекта, считается согласованием администрации строительства (реконструкции) объекта ИЖС и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию дома в течение десяти лет.

Строительство дома должно осуществляться в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект ИЖС. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

- Строительство дома процесс длительный. Что если в ходе строительства у гражданина появится желание или вынужденная ситуация изменить параметры объекта? Этого сделать нельзя?

Можно. В процессе строительства действительно могут измениться как желания, так и возможности застройщика. В место одно-этажного дома он может захотеть построить двух-этажный. И, наоборот, из-за уменьшения заработка, застройщик может не потянуть строительство дома площадью 150 кв.м. и захотеть построить дом площадью 80 кв.м.

В таком случае застройщик в ту же администрацию способами, указанными выше, направляет уведомление об изменении параметров планируемого строительства или

реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, форма которого утверждена тем же приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

Рассмотрение данного уведомления осуществляется в порядке, аналогичном для рассмотрения первого уведомления о планируемом строительстве.

- Как производится завершение строительства объекта?

Как уже было отмечено, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

По новому порядку застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства (реконструкции) подает на бумажном носителе посредством личного обращения в соответствующую администрацию, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в администрацию посредством почтового отправления или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства жилого дома.

Уведомление об окончании строительства кроме прочего должно содержать сведения о параметрах построенного жилого дома. Также застройщик сообщает об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.

Форма уведомления об окончании строительства утверждена тем же приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика (если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика);

2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства (напомним – составляется по Вашему заказу у любого кадастрового инженера);

3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный жилой дом (в случае, если земельный участок, на котором построен объект принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора).

Соответствующая администрация в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления проводит соответствующие проверки и направляет застройщику уведомление о соответствии (либо о несоответствии) построенного (реконструированного) объекта индивидуального жилищного строительства (садового дома) требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

В ходе такой проверки предполагается, что будет

производится осмотр построенного объекта.

В случае представления указанного уведомления с нарушением, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, либо уведомление о планируемом строительстве ранее не направлялось уполномоченная администрация в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику данное уведомление без рассмотрения с указанием причин возврата.

- Из приведенного выше - не означает ли, что фактически разрешения на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию остались, но заменены уведомлениями администраций по результатам проверки уведомлений граждан?

Фактически да, означает. Суть осталась та же: пока администрация не подтвердит возможность строительства или правильно произведенное строительство - оформить документы не удастся.

- Тогда другой вопрос. В конце февраля 2018 года Дачная амнистия на жилые дома была продлена до марта 2020 года. А благодаря обсуждаемому сейчас Закону получается, что она не действует?

Да, получается именно так. Смысл Дачной амнистии для жилых домов как раз и заключался в том, что до 1 марта 2020 года оформить жилой дом можно без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

А сейчас получается в любом случае нужно уведомление об окончании строительства, к нему уведомление о соответствии параметров построенного объекта, которое фактически приравнивается к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию.

Поэтому с 4 августа 2018 года Дачной амнистии на жилые дома больше нет.

- Какие изменения произошли в части обращения на государственную регистрацию?

Продолжена линия обращения на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав не самого правообладателя, а органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешений на строительство.

В соответствии с частью 1.2 статьи 19 Закона о регистрации соответствующая администрация поселения (района) в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства жилого дома (в случае, если все параметры строительства выполнены и все соответствует

законодательству) обязана направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на построенный (реконструированный) жилой дом.

Вместе с заявлением администрация направит нам документы, представленные застройщиком (технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности).

В случае ненаправления в установленный срок администрацией указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление об окончании строительства, технический план и соглашение органом регистрации все равно запрашиваются в администрации.

Уведомления о приостановлении кадастрового учета и регистрации также в данном случае подлежат направлению органом регистрации не застройщику, а в администрацию, которая в свою очередь уведомляет и истребует дополнительные документы у заявителя.

- Что интересного в части сноса построек?

Согласно статье 55.32 ГрК РФ снос объектов капитального строительства, являющихся самовольными постройками, или их приведение в соответствие с установленными требованиями в принудительном порядке осуществляется на основании решения суда или решения органа местного самоуправления, принимаемого в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если администрации городского или сельского поселения становится известно о наличии на его территории самовольной постройки, она (если хватает полномочий) обязана сама принять решение о сносе постройки или обратиться с иском в суд.

В Гражданский процессуальный кодекс и Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации внесены дополнения, согласно которым дела о сносе самовольных построек (приведение их в соответствие) рассматриваются в короткий срок – не более месяца.

На органы местного самоуправления возлагается обязанность снести самовольную постройку в случае если не выявлено лицо, осуществившее самовольную постройку, правообладатель земельного участка, на котором расположена самовольная постройка и данный земельный участок не передан новому правообладателю.

При рассмотрении настоящего вопроса вообще уместно напомнить – а что относится к самовольным постройкам? Многие граждане не правильно считают, что самовольной постройкой

является только постройка при отсутствии разрешения на строительство.

Понятие самовольной постройки дано в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение:

1) возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;

2) или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;

3) либо возведенные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений;

4) возведенные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

При наличии любого (хотя бы одного) из указанных четырех оснований, постройка является самовольной.

**Пресс-служба
Кадастровой палаты
по Республике Башкортостан**