Изменение порядка оформления разрешительной документации

для строительства индивидуальных жилых домов

С 4 августа 2018 вступили в действие нормы Федерального закона от 3 августа 2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», упрощающие строительство индивидуальных жилых домов и государственную регистрацию прав на них.

Уточнено понятие объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС): объект индивидуального жилищного строительства может иметь не более трех надземных этажей. Введено дополнительное ограничение по предельной высоте такого объекта – не более 20 метров. Исключено указание на то, что индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи. Индивидуальный жилой дом не может быть разделен на самостоятельные объекты, например квартиры.

Отменяется требование о получении разрешения на строительство (реконструкцию) и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта. Взамен этого вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов.

Застройщик направляет в уполномоченный орган (на территории муниципального района Нефтегорский -Администрация муниципального района Нефтегорский)  уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта.

В течение 7 рабочих дней уполномоченный орган проводит проверку указанных в уведомлении параметров ИЖС установленным требованиям и выдает заявителю уведомление о соответствии и допустимости размещения ИЖС (либо о несоответствии и (или) недопустимости размещения). Законом установлен исчерпывающий перечень оснований для выдачи уведомления о несоответствии объекта, а также определены требования к содержанию такого уведомления. Данное уведомление уполномоченный орган обязан направить также в орган государственного строительного надзора, в орган государственного земельного надзора или орган муниципального земельного контроля, орган охраны объектов культурного наследия (если строительство объекта планировалось в границах территории исторического поселения).

Получив уведомление уполномоченного органа, застройщик вправе осуществлять строительство или реконструкцию ИЖС в течение 10 лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве.

Нормами закона предусмотрена обязанность застройщика в течение одного месяца со дня окончания строительства ИЖС направить в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции такого объекта. К уведомлению об окончании строительства гражданин должен приложить технический план объекта и сведения об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права.

В течение 7 рабочих дней уполномоченный орган проводит проверку соблюдения при строительстве установленных законом требований и направляет застройщику уведомление о соответствии/несоответствии построенного или реконструированного ИЖС требованиям законодательства.

Также, установлена обязанность органа местного самоуправления в срок не позднее 7 рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции (в случае соответствия построенного объекта требованиям законодательства о градостроительной деятельности) направлять в Росреестр заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

Если орган местного самоуправления не направит в Росреестр соответствующее заявление в установленный срок, то гражданин это может сделать самостоятельно.

Обращаем внимание, что если строительство индивидуального жилого дома начато до 4 августа 2018 года, то владелец участка (дачного, садового, для ИЖС, ЛПХ) вправе до 1 марта 2019 года направить уведомление о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта ИЖС. В данном случае получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Просим Вас учесть данные изменения законодательства и по всем интересующим вопросам обращаться в отдел архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Нефтегорский  (г. Нефтегорск, ул. Ленина, 2, каб.20, тел.(84670) 2-19-51, 2-14-34, день консультаций -вторник).