

Ответы на вопросы «прямой линии»

Омским отделом Управления Росреестра по Омской области 25 ноября проведена телефонная «прямая линия» с населением на тему: «Государственная регистрация права собственности и государственный кадастровый учет на индивидуальный жилой дом». На вопросы позвонивших отвечал начальник отдела В.А. Ершов. Ниже – ответы на наиболее актуальные и часто задававшиеся вопросы.

-Требуется ли получение разрешения на строительство ИЖС?

-4 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», который установил, что в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик подает уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления. Уведомление подается на бумажном носителе посредством личного обращения, в том числе через многофункциональный центр, либо направляется в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или через Единый портал государственных и муниципальных услуг.

-Установлена ли форма уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС?

-Форма уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр «Об утверждении форм уведомлений, необходимых для строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома».

-Можно ли осуществлять строительство, после направления уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС?

-Нет. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве проводит проверку соответствия указанных в уведомлении параметров объекта ИЖС предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления

уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта ИЖС в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае положительного результата застройщику направляется уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров. После этого можно приступать к строительству.

-Что будет, если уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС не прошло проверку?

-В этом случае застройщику будет выдано уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта ИЖС на земельном участке. В документе органа должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Кодексом, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта ИЖС или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке – установленный вид разрешенного использования земельного участка, виды ограничений использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта ИЖС или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

-Что делать, если застройщик в процессе строительства решил построить дом с другими параметрами?

-В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС застройщик подает или направляет способами, указанными в ч. 1 ст. 51.1 Градостроительного Кодекса РФ, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы с указанием изменяемых параметров.

-Что нужно сделать, когда дом уже построен?

-После того, как дом построен, необходимо в течение одного месяца подать уведомление об окончании строительства на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченный на выдачу разрешений

на строительство орган, в том числе через многофункциональный центр, либо направить уведомление в указанный орган посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или через Единый портал государственных и муниципальных услуг. К уведомлению об окончании строительства необходимо приложить технический план объекта индивидуального жилищного строительства.

В течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства вышеуказанный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами.

Кроме того, путем осмотра проводится проверка объекта ИЖС на соответствие внешнего облика объекта ИЖС описанию внешнего вида дома, указанного в уведомлении о планируемом строительстве.

После проведения проверок, застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, направляется уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС или требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления.