

Оформляем право собственности на индивидуальный жилой дом

С 4 августа 2018 г. утратили силу части 9 – 9.2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ), предусматривающие обязанность по получению разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).

Согласно пункту 1.1 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов ИЖС.

Обратим внимание на то, что ниже речь пойдет об объектах ИЖС, создаваемых или созданных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

Итак, вы планируете построить индивидуальный жилой дом. С чего начать?

Во-первых, необходимо запросить градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ). В ГПЗУ содержится много полезной информации. Например, о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства; об ограничениях использования земельного участка, в том числе если он полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий; о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон; о границах публичных сервитутов; о красных линиях.

В целях получения ГПЗУ правообладатель земельного участка должен обратиться с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения участка. Заявление о выдаче ГПЗУ может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

ГПЗУ (применительно к территориям сельских поселений) вправе выдавать органы местного самоуправления соответствующего муниципального района.

После того, как вы изучили ГПЗУ своего земельного участка и определились с местом расположения запланированного к строительству дома, вам необходимо направить уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС.

Уведомление на бумажном носителе доставляется посредством личного обращения в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, либо направляется в данный орган через многофункциональный центр. Также оно может быть направлено в указанный орган почтовым отправлением с уведомлением о вручении или в электронном виде – через Единый портал государственных и муниципальных услуг. Форма уведомления утверждена приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр.

Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы (на территории г. Омска – администрации округов, на территории Омской области – администрации сельских поселений) в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве проводят проверку соответствия указанных в нем параметров объекта ИЖС 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, действующими на дату поступления уведомления. Также устанавливается допустимость размещения объекта ИЖС в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

По результатам проведенной проверки вышеуказанный орган направляет застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС установленным требованиям либо о несоответствии данным требованиям. Только после получения уведомления о соответствии требованиям вы вправе приступить к строительству.

После того, как дом построен, необходимо в течение одного месяца подать уведомление об окончании строительства в соответствующий орган. Оно подается в порядке, указанном выше. К уведомлению об окончании строительства необходимо приложить технический план объекта ИЖС.

В течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства данный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении 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 и другими федеральными законами.

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

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

На орган, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, возложена обязанность по направлению в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете объекта ИЖС и государственной регистрации прав на него – посредством отправления заявления в электронной форме, при отсутствии предусмотренных ГрК РФ оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

В случае не направления в установленный срок указанного заявления застройщик вправе самостоятельно подать данное заявление в офисе многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Перечень таких офисов размещен на официальном сайте: <http://мфц-омск.рф>.

Стоит заметить, что Федеральный закон от 02.08.2019 №267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вернувший действие так называемой «дачной амнистии», не распространяется на объекты ИЖС, создаваемые на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, или на земельных участках, расположенных в границах

населенного пункта и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке).

**Владимир Ершов,
начальник Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области**