Загород , 16 сен, 16:51 2 626

Избежать проблем: зачем подавать уведомление о начале строительства дома

Добровольная подача уведомления о строительстве частного дома позволит проверить объект на соответствие всем нормам и правилам

Начиная с августа 2018 года уведомление о начале строительства индивидуального жилого или садового дома заменило собой ранее использовавшееся в России разрешение на строительство. А с марта 2019 года порядок жилищного строительства на землях для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и индивидуального жилищного строительства (ИЖС) распространился на садовые дома. Раньше, прежде чем заложить фундамент, требовалось получить разрешение на строительство, а затем еще один документ — разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Теперь процедура упростилась: правообладатель земельного участка должен уведомить администрацию муниципального образования о планируемом строительстве жилого дома. Если установлено, что параметры не соответствуют законодательству, направляется соответствующее уведомление. В этом случае, как поясняют в Росреестре, параметры необходимо пересмотреть.

Вместе с экспертами разбираемся, как правильно подать уведомление о начале строительства.

Эксперты в статье:

- Инна Фирсова, советник практики недвижимости и строительства Bryan Cave Leighton Paisner (Russia)
- Алексей Гавришев, адвокат, управляющий партнер AVG Legal
- Надежда Локтионова, юрист, председатель Союза садоводов Екатеринбурга

Процедура подачи уведомления о строительстве, по словам юриста, председателя Союза садоводов Екатеринбурга Надежды Локтионовой, позволяет проверить соответствие объекта предельным параметрам разрешенного строительства, правилам землепользования и застройки, а также документации по планировке территории и обязательным требованиям к объектам капитального строительства. При получении уведомления проверяется допустимость размещения здания в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями.

Комментарий Росреестра

В соответствии с законом о «дачной амнистии», подавать уведомление на строительство ИЖС и ЛПХ в границах населенного пункта не требуется. Когда дом будет построен и собственник пойдет в Росреестр ставить его на кадастровый учет и регистрировать право собственности, ему понадобится только технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок. Предоставлять уведомление для осуществления учетно-регистрационных действий не нужно.

Но уведомительный порядок строительства жилых и садовых домов, введенный Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ, до сих пор не отменен. И при желании собственник вправе уведомить уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления о начале и окончании строительства жилого дома.

Если дом будет построен с серьезными нарушениями существующих норм и правил, то его не получится зарегистрировать (ввести в эксплуатацию), поясняют в Росреестре. Поэтому лучше подстраховаться и все же подать уведомление о начале строительства.

Как выглядит процесс

Шаг 1 — подача уведомления о планируемом строительстве.

Шаг 2 — ответ от местных органов власти о соответствии параметрам строительства.

Шаг 3 — подача уведомления о завершении строительства (с техническим планом).

Шаг 4 — получение ответа, подтверждающего соответствие строительства градостроительным нормам и правилам.

Шаг 5 — регистрация дома в кадастровом реестре.

В соответствии с законом о «дачной амнистии» 404-ФЗ, который действует до 1 марта 2026 года на землях ИЖС, СНТ и ЛПХ в границах населенных пунктов, больше не требуется обязательно направлять уведомление в администрацию о начале строительства. Но это можно сделать в добровольном порядке, чтобы исключить возможные нарушения в строительстве и проблемы в дальнейшем.

Что нужно учитывать при подаче уведомления на строительство

Инна Фирсова, советник практики недвижимости и строительства Bryan Cave Leighton Paisner (Russia):

— Если организация, проверяющая соответствие параметров, указанных в уведомлении о планируемом строительстве, обнаруживает, что они нарушают применимые требования, то она должна сообщить об этом в органы строительного надзора, органы, осуществляющие муниципальный земельный контроль, или в органы, осуществляющие надзор за охраной объектов культурного наследия (в зависимости от того, к чьей компетенции относится потенциальное нарушение). Направление заявления может создать основания для проверки, проводимой в отношении участка (например, проверки муниципального земельного контроля в отношении использования участка в соответствии с его разрешенным использованием). Это стоит принимать во внимание при направлении уведомления о планируемом строительстве.

Надежда Локтионова, юрист:

— Перед строительством важно проверить наличие или отсутствие обременений в отношении земельного участка. Это можно сделать по выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Могут потребоваться определенные знания правил землепользования и застройки муниципального образования, где расположен земельный участок. Это публичная информация, ее можно посмотреть на сайте муниципалитета. Если самостоятельно решить этот вопрос не получается, то надо обратиться к кадастровому инженеру или юристу по земельным вопросам.

Рекомендую убедиться в том, что участок, где планируется строительство, «с границами», то есть было проведено межевание, границы согласованы с соседями и установлены в соответствии с законом. Для исключения реестровой ошибки можно вызвать на участок кадастрового инженера, чтобы специалист показал юридические границы участка. Это избавит от многих ненужных переживаний в будущем и исключит вероятность спорных ситуаций при строительстве дома, связанных с самовольным занятием чужих земельных участков.

Куда подавать уведомление

При желании уведомление о строительстве следует подавать в местный орган власти в соответствии с территориальным расположением земельного участка, говорит Алексей Гавришев. В некоторых муниципалитетах существуют правила подачи уведомления, которые изложены в местных постановлениях и нормативных актах, действующих в муниципалитете.

Какие документы нужны для подачи уведомления в Московской области

- заявление уведомителя (указываются ФИО, адрес, серия и номер паспорта, e-mail уведомителя, адрес участка и его кадастровый номер, вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, размеры будущего дома, сведения об отступе от границ земельного участка);
- свидетельство о праве собственности на земельный участок.

Получить услугу можно

- лично;
- через законного представителя;
- по почте;
- через МФЦ (многофункциональный центр);
- через РПГУ (региональный портал государственных услуг).

Срок предоставления услуг

- Срок исполнения услуги — пять — семь рабочих дней;
- Срок регистрации заявления о предоставлении услуги — один рабочий день.

Услуга предоставляется бесплатно. Если обратиться в специальные компании, то услуга обойдется в сумму от 5 тыс. руб.

Что может быть построено на землях ИЖС и ЛПХ

- жилой дом
- гараж
- баня
- теплица и парник
- сарай
- навес
- веранда
- беседка

В каких случаях не получится зарегистрировать дом

- если здание не имеет отступа 3 м от границ соседнего участка. В этом случае точкой отсчета считаются стены здания и его фундамент. Но существуют исключения, позволяющие сократить это расстояние, и каждая ситуация строго индивидуальна;
- если здание имеет особые технические характеристики, которые не соответствуют требованиям;
- если участок расположен на землях лесного фонда;
- если земля, на которой планируется возведение здания, не принадлежит заявителю;
- если у участка несколько владельцев, а уведомление подал один;
- если планируется строительство здания, которое не соответствует стилю и внешнему виду других зданий в этом районе. Это правило действует, если строительство дома планируется в исторически или культурно значимом районе;
- если вы подали уведомление о завершении строительства, но оно не включает технический план в электронном виде;
- если в документах указаны характеристики здания, которые не соответствуют требованиям;
- если документы оформлены неверно.

Что грозит за нарушения

В случае незаконного строительства на виновника будет наложен штраф. Размер штрафа зависит от тяжести правонарушения. Если здание построено на чужой земле, виновник заплатит 1,5% от

стоимости этой земли. В случае нарушения строительных норм и правил, штраф составит от 2 тыс. до 5 тыс. руб.

«Если человек купил участок земли, на котором есть одноэтажный дом с пристройкой, и новый хозяин хочет его снести, построив на его месте двухэтажный дом, то первым делом следует вызвать геодезиста. Он составит акт о том, что старый дом снесен. На основании этого свидетельства надо будет удалить свои записи из земельного кадастра и можно приступить к строительству нового дома. В том случае, если человек владеет и землей, и домом, надо написать заявление о том, что вы сносите старый и строите новый дом», — говорит Алексей Гавришев.

Автор
Георгий Трушин