

УДК 332.81

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ПОСТРОЕНИЕ (РЕКОНСТРУИРОВАНИЕ) ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

*Калёнова Н.Н., магистрант, Васильев В.А., студент,
тел. 8(937) 456-69-51, n.kalynowa2009@mail.ru
Научный руководитель – доц. Ермошкин Ю.В.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: Градостроительный кодекс, объект капитального строительства, индивидуальное жилищное строительство, классификатор, разрешение.

Работа посвящена изменению законов в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Федеральный закон от 03 августа 2018 года №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

В настоящее время на территории Российской Федерации (РФ) происходят многочисленные изменения в отношении объектов капитального строительства (ОКС). Пример этому гласят происходящие изменения в августе 2018 года в Градостроительном кодексе (ГрК) РФ «О внесении изменений в ГрК РФ и отдельные законодательные акты РФ» от 03.08.2018 года. Изменения коснулись процедуры оформления прав на объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС), в результате процедура оформления была изменена.

Целью работы является рассмотрение изменений в ГрК РФ, а так же изучение новой процедуры оформления объектов ИЖС.

Объект относящийся к категории ИЖС – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенном для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Понятие «ИЖС», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в дальнейшем в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами РФ. При этом параметры, устанавливаемые к объектам ИЖС ГрК, в равной степени применяются к жилым домам и индивидуальным жилым домам. Данное изменение направлено, прежде всего, на исключение злоупотребления правом при строительстве индивидуальных жилых домов, когда отсутствие единого понятия в смежных отраслях права давало застройщикам свободу в превышении предельно допустимых площадей застройки, чем существенно умалало интересы собственни-

ков смежных земельных участков и нарушало право граждан на безопасность объектов строительства.

Необходимо отметить еще одно изменение, которое внесено в законодательство, а именно, утверждение классификатора объектов капитального строительства (ОКС) по их назначению и функционально-технологическим особенностям (п.7.18 ст.6 ГрК РФ). Создание и утверждение данного классификатора относится к полномочиям компетентных органов государственной власти РФ. Будем надеяться, что данный классификатор не только структурирует понятийный аппарат множественности назначений объектов недвижимости, но и исключит в дальнейшем проблемы с отнесением того или иного объекта к определенному назначению, например, для расчёта налогооблагаемой базы.

После внесения изменений в пункте 10 статьи 1 ГрК РФ ОКС определяют как здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (ОКС), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие).

Таким образом, происходит замена понятия «временных построек», киосков, навесов и других подобных построек на «некапитальные строения и сооружения». При этом установив, что под некапитальными строениями и сооружениями понимаются строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). Как ожидается, данным изменением будет не только упрощена работа по отнесению объекта недвижимости к объекту капитального строительства судами и уполномоченным государственными органами, но и появится понимание собственниками/правообладателями объектов недвижимости, правового порядка возникновения, регистрации права на объекты недвижимости и их дальнейшего использования в соответствии с нормами права. Так, до вступления в действие данного закона, только суд мог определять, что, например, замощение не является ОКС: (Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25), с введением в действие данного закона, таких проблем можно избежать, внимательно изучив нормы материального права.

Так же новый порядок существенно упрощает для заинтересованных лиц процедуру строительства ИЖС. Теперь не требуется получать разрешение на строительство и разрешение на ввод.

Застройщик направляет в уполномоченный орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта. При этом установлено, что правоустанавливающие документы на земельный

участок, являющиеся приложение к такому уведомлению, могут быть запрошены порядке межведомственного взаимодействия.

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 (п.п. 10, 11 ГрК РФ). 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 течении 10 лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве.

Нормами закона предусмотрена обязанность застройщика в течение одного месяца со дня окончания строительства ИЖС подать (направить) в уполномоченный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции такого объекта.

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

Важно отметить, что теперь лицо, построившее ИЖС, не должно обращаться в орган регистрации прав: объект будет поставлен на кадастровый учёт и права на него зарегистрированы при обращении органа местного самоуправления в орган регисрации прав (в срок не позднее 7 рабочих дней). Единственное требование к будущему собственнику ИЖС – это подготовить пакет документов (техплан) и оплатить государственную пошлину.

Кроме того, новыми положениями Закона о регистраци предусмотрены требования к техническому плану ИЖС (садового дома), а также новые основания для приостановления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав (абз. 58-59 ч.1 ст.26 Закон о регистрации).

До 1 марта 2019 года допускается осуществление учёта и регистрации на ИЖС без направления уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции указанных объектов и уведомлений об окончании строительства или реконструкции указанных объектов.

В случае, если до 04 августа 2018 года подано заявление о выдаче разрешения на строительство ИЖС, выдача такого разрешения осуществляется в соответствии со ст. 51 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до 04.08.2018 года) и направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции ИЖС не требуется. Если разрешение на строительство ИЖС получено до 04.08.2018, получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется. Сведения об ИЖС, за исключением сведений о местоположении ИЖС на земельном участке и его площади, указываются в техническом плане на основании разрешения на строительство и проектной документации такого объекта (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной ч.11 ст.24 Закона о регистрации (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Работа была выполнена по материалам Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В результате проведенных исследований можно сделать вывод о том, что в связи с изменениями в законе процедура оформления на объекты ИЖС существенно упростилась. Новый порядок существенно упрощает для заинтересованных лиц процедуру строительства ИЖС. Теперь не требуется получать разрешение на строительство и разрешение на ввод. Так же с помощью внесенных изменений скорректировался понятийный аппарат в отношении ОКС.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 01.09.2018 г.) // Система «Консультант Плюс».

REGISTRATION OF THE RIGHTS FOR THE CONSTRUCTION (RECONSTRUCTION) OF INDIVIDUAL RESIDENTIAL HOUSES

Kalyonova N.N.

Key words: *Urban Planning Code, capital construction object, individual housing construction, classifier, permit.*

The work is devoted to the change of laws in the Urban Planning Code of the Russian Federation. Federal Law of 03 August 2018, No. 342-FZ «On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation».