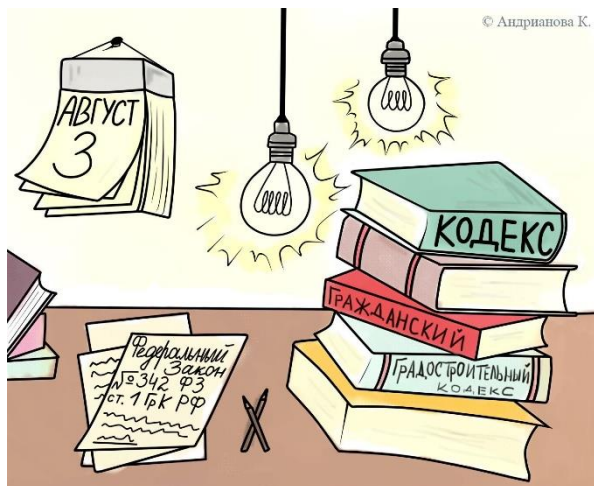


Обзор августовских изменений градостроительного законодательства



Последний месяц лета стал знаковым не только для юристов, специалистов иных отраслей в сфере недвижимости, но и для обычных граждан. Юристы Содружества выделили наиболее интересные и значимые изменения градостроительного законодательства.

Речь идет о внесении ряда изменений в Градостроительный кодекс, касающихся нового подхода к определению правового режима жилых домов, а также установления иного порядка строительства и государственной регистрации права собственности на такие объекты. Кроме того, законодатель уточнил понятие объекта капитального строительства, четко отграничив его от нового понятия ст.1 ГрК РФ «некапитальные строения, сооружения».

Так, Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ ст. 1 ГрК РФ дополнена п. 10.2, который выделяет два критерия, законодательно позволяющих отнести объект к некапитальному:

1. отсутствие прочной связи с землей;
2. наличие конструктивных характеристик, позволяющих осуществить перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик таких объектов.

Понятие объекта капитального строительства уточнено законодателем по исключаяющему принципу: в соответствии с п. 10 ст. 1 ГрК к капитальным относятся все объекты (здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка.

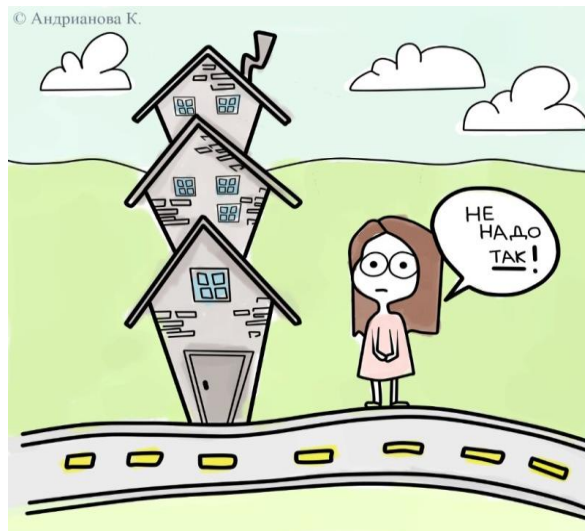
Очевидно, таким образом действующее законодательство приводится в соответствие с единым подходом судебной практики, которая не признает объектом недвижимости бетонные площадки или замощения, не отвечающие признакам сооружения.



Строим дом по новым правилам

Более масштабные по своей значимости для граждан изменения принес Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Остановимся на ключевых изменениях, касающихся правового регулирования статуса жилых домов, порядка их возведения и последующей регистрации таких объектов.



1. Закрепление понятия: «объект индивидуального жилищного строительства».

п.39 ст.1 ГрК РФ

- отдельно стоящее здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием;
- количество надземных этажей - не более 3;
- высота - не более 20 метров;
- не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

Таким образом, все виды частных объектов жилого назначения законодательно объединяются одним понятием «объект индивидуального жилого назначения».

Важно: объекты индивидуального жилищного строительства, разрешение на строительство которых получено до 04.08.2018 г., могут превышать указанные параметры без необходимости приведения в соответствие с настоящими требованиями (при условии соответствия требованиям разрешения на строительство).



2. Отмена необходимости разработки проектной документации п.3 ст.48 ГрК РФ

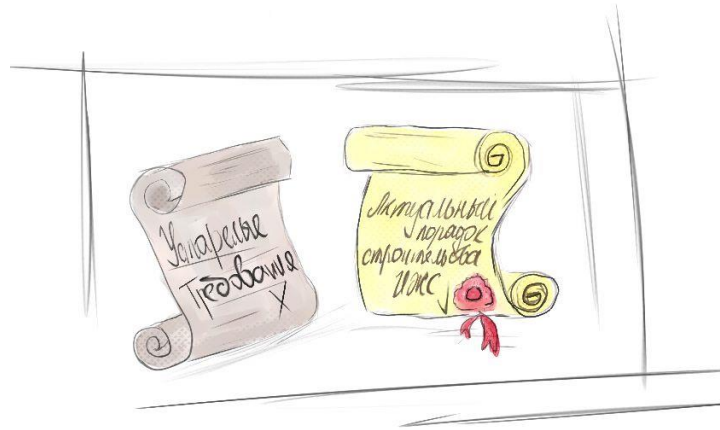
Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

3. Отмена необходимости получения разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства

Так, утратили силу пункты 9-9.2 статьи 51 ГрК РФ, определяющие перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, а также порядок направления таких документов в уполномоченный орган.

Новый механизм строительства

В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома:



© Андрианова К.

ст. 51.1 ГрК

- Застройщик подает уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- В течение 7 дней уполномоченный орган проводит проверку соответствия указанных в уведомлении параметров строительства ПЗЗ, документации по планировке территории и т.д. и направляет застройщику уведомление о соответствии/несоответствии объекта;
- Получение уведомления о соответствии объекта либо неполучение такого уведомления является согласованием факта строительства. Решение о согласовании действительно в течение 10 лет со дня направления уведомления;
- По окончании строительства - повторное уведомление (+ квитанция об уплате государственной пошлины за регистрацию права собственности, технический план);
- Государственный кадастровый учет, государственная регистрация права (Администрацией или самостоятельно застройщиком).