

Жилой дом: нужно ли разрешение на строительство?

Свой собственный индивидуальный жилой дом с небольшим приусадебным участком, расположенный подальше от шумного, загазованного машинами, центра города – мечта большинства семей. Многие молодые люди, вступающие в самостоятельную жизнь, предпочитают не брать на себя обязательства по многолетней ипотеке, а сразу думают о земельном участке и домике на нем.

Свой жилой дом, действительно, имеет массу преимуществ: можно построить сам дом и спроектировать комнаты в нем так, чтобы было удобно именно тебе, пристроить гараж на одну-две машины, опять же – баня, избавляющая от проблемы ежегодного отключения воды в многоквартирных домах.

И вот дом возведен, надо решать вопросы с его подключением, например, к газу (а куда без газового отопления в нашем-то климате, не дровами же топить, как в старину?), а в газовой фирме требуют подтвердить право собственности на построенный дом. Свидетельства же о праве собственности или выписки из Единого государственного реестра недвижимости нет, так как дом построен, но не оформлен. Поэтому надо срочно готовить технический план, сдавать документы на регистрацию. И в этот момент, вместо документов о собственности на дом приходит уведомление о приостановлении, в котором написано: «Не представлен документ, необходимый для осуществления кадастрового учета – разрешение на строительство...»...

Попробуем разобраться в сложившейся ситуации. Согласно действующего Градостроительного Кодекса Российской Федерации, любой объект капитального строительства проходит следующий цикл жизни: незастроенный земельный участок, объект незавершенного строительства, готовое здание, снос здания как ветхого или аварийного, новая застройка участка и так по кругу. Соответственно, каждый этап требует документального оформления: выделение (приобретение) земельного участка, получение разрешения на строительство, возведение здания, ввод его в эксплуатацию. «Дачная амнистия» для индивидуальных жилых домов упростила этот порядок. В настоящее время для них не требуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Данная мера временная, и действует до 01.03.2018 года. Этот срок неоднократно переносили, но нельзя исключать и того, что больше продлить эту программу не будут, потому лучше задуматься об оформлении прав на фактически построенные жилые дома уже сейчас.

Стоит отметить, что разрешение на строительство требовалось всегда. Так, согласно постановления СНК РСФСР от 22 мая 1940 года №390 «О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, районных, курортных и дачных поселках», самовольные застройщики обязаны немедленно по получении соответствующего требования местного исполнительного органа прекратить строительство и в течение месячного срока своими силами и за свой счет снести все возведенные ими строения или части строений и привести в порядок земельный участок. С 1940 года менялись формулировки, но суть осталась прежней: если разрешения на строительство нет, то объект капитального строительства является самовольной постройкой.

Таким образом, чтобы избежать подобной ситуации, независимо от того, арендуете ли вы земельный участок или приобрели его в собственность, прежде чем начать возводить на нем жилой дом, обязательно обратитесь в Администрацию муниципального образования для получения соответствующего разрешения. Сама процедура выдачи данного разрешения бесплатна, но потребуются представить проект дома, который вы хотите построить.

Получив разрешение, приступайте к строительству, а не наоборот. Именно этот документ и будет необходим при подготовке технического плана здания кадастровым инженером при вводе жилого дома в эксплуатацию, и именно он потребуются при государственной регистрации права собственности.

А что делать тем, кто уже возвел дом, не имея соответствующего разрешения на строительство, выданного в соответствии с действующими требованиями после 2005 года (дата вступления в силу действующего Градостроительного кодекса)? К сожалению, здесь остается только один путь – обращаться в суд, признавать право на самовольную постройку, подготавливая соответствующие заключения экспертиз (пожарной, строительной, санитарной – на соответствие жилого дома требованиям к жилым помещениям), затратив намного больше денежных средств, если бы было все оформлено сразу, как положено.