Порядок согласования уведомления на строительство дома в Крыму и получения разрешения, регистрации декларации на начало выполнения строительных работ в Республике Крым в 2019 году

Постановление Государственного Совета Республики Крым 11 апреля 2014 года № 2040-6/14 "ПОРЯДОК выполнения строительных работ"

**Орган, принявший закон:**

Государственный Совет Республики Крым

**Действующая редакция:**

24.12.2014

**Выполнение любых строительных работ в Республике Крым, включая реконструкцию, расширение, реставрацию и капитальный ремонт самых разных сооружений, категорически запрещается без разрешительной документации.**

**До  Республике Крым действует особый порядок, отличный от российского, в связи с переходным периодом в градостроительной сфере до 2021года.**

**В соответствии с законодательством РК  выдачу разрешительной документации на выолнение строительных работ и согласование уведомлений на строительство частных домов осуществляет Служба государственного строительного надзора Республики Крым (СГСН)**

**Такой принцип действует в соответствии с  Порядком выполнения строительных работ** (утвержден постановлением Государственного Совета Республики Крым от 24.12.2014 г. № 387-1/14), **п.2 главы 1 которого гласит:**

[Строительные работы на объектах могут выполняться заказчиком после](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf) [получения документа, удостоверяющего право собственности или пользования](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf)

[земельным участком:](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf)

[1) **при регистрации декларации** о начале выполнения строительных работ –](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf)

[по объектам, относящимся к I–III категории сложности (не выше 3-х этажей, не больше 300 кв.м](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf))

[2) **при выдаче разрешения** на выполнение строительных работ –](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf)

[по объектам, относящимся к IV и V категориям сложности](http://crimea.gov.ru/textdoc/ru/7/act/387pr.pdf)

Но с 21 мая 2019г. частные жилые и садовые дома категории ИЖС исключены из вышеуказанного порядка и в отношении них действуют положения Градостроительного кодекса России, для всех остальных строящихся объектов продолжает действовать вышеуказанный порядок.

**Для начала строительства объекта ИЖС в Крыму с 21.05.2019г. необходимо получить согласование УВЕДОМЛЕНИЯ**

С 4 августа 2018г. в соответствии с изменениями Градостроительного кодекса для строительства частных жилых домов не более 3-х этажей  достаточно согласования в местных органах власти уведомления о начале строительных работ -  [Подробно>>>](http://stroy-krim.org/encyclopedia/news/s-4-avgusta-stroit-chastnye-doma-teper-mozhno-bez-razresheniya-no-pri-opredelennyh)

Однако, в Республике Крым  **ДО** 21 мая 2019 г. продолжил  действие вышеуказанный Порядок выполнения строительных работ  в связи с тем, что  в Крыму был продлен [переходной период](http://stroy-krim.org/encyclopedia/news/perehodnoy-period-v-krymu-v-chasti-zemelnyh-otnosheniy-prodlen-do-2023g-v-sfere), когда могут быть установлены особенности регулирования градостроительных отношений.

20 мая 2019 года Советом министров Республики Крым опубликовано постановление, утверждающее порядок осуществления полномочий по рассмотрению уведомлений о планируемом строительстве, об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома -

При этом в Ялте, как в особой архитектурно-планировочной зоне, строительство может быть осуществлено только с согласия главы Крыма

Административный регламент согласования Госстройнадзором Крыма  уведомления о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС пока не утвержден.

**Таким образом, 21 мая 2019 года в Крыму прекращен прием деклараций о начале выполнения строительных работ по объектам индивидуального жилищного строительства и садовым домам. Управление разрешительной документации Госстройнадзора осуществляет прием и рассмотрение уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции таких объектов в порядке, предусмотренном статьей 51.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.**

Таким образом приступить к строительству можно лишь после получения разрешения/регистрации уведомлений на строительство (реконструкцию) объекта, в противном случае  строение может быть признанно самовольным строением по суду и снесено за ваш счёт или за счёт органов власти с последующим взысканием с вас расходов.

Существует путь признания права собственности на самострой через суд, однако дать 100 % гарантии, что данный объект будет «узаконен» невозможно.

**Подведем итоги:**

**Градостроительным кодексом РФ установлены два порядка получения разрешения на строительство:**

**1. Упрощенный порядок (**ч. 3 ст.48 ГрК РФ)

Строительство или реконструкцию объекта, который имеет следующие признаки:

* дом должен быть отдельно стоящий;
* этажей не более, чем 3;
* предназначен для проживания одной семьи;

В соответствии с ч. 3 ст.48 ГрК РФ для данного дома не требуется подготовка проектной документации и наличие градостроительного плана земельного участка.

В Республике Крым для строительства такого дома с [21 мая 2019г.](http://stroy-krim.org/encyclopedia/news/s-20-maya-stroitelstvo-chastnogo-doma-v-krymu-mozhno-proizvodit-na-osnove) необходимо согласованного в СГСН уведомления о начале выполнения строительных работ. Данный документ заполняется на основании правоустанавливающих документов и к нему должны быть приложены:

* правоустанавливающий документ на земельный участок,
* доверенность на представление интересов, если оформляет процедуру представитель собственника
* параметры объекта планируемого строительства.

**2.Общий порядок (с проектом).**

 Часть 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ регламентирует перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства в общем порядке:

* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* градостроительный план земельного участка;
* материалы, содержащиеся в проектной документации:
* положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства если такая проектная документация подлежит экспертизе
* разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,реконструкции(в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии состатьей 40 Кодекса)
* согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта

**Градостроительный план**

 Градостроительный план — это вид документации по планировке территорий, который необходим для получения разрешения на строительство объекта.

Градостроительный план земельного участка (далее ГПЗУ) можно получить в комитете по архитектуре и градостроительству. Для получения ГПЗУ вам необходимо представить следующие документы:

• заявление на оказание государственной услуги;

• нотариально заверенные копии документов на земельный участок;

• кадастровая выписка о земельном участке как на бумажном носителе, так и на электронном носителе;

• нотариально заверенные копии кадастровых паспортов зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, или нотариально заверенные выписки из технических паспортов зданий (строений), расположенных на земельном участке, с экспликацией и планом земельного участка (в случае наличия таковых);

• нотариально заверенные копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке, либо иные акты о правах на недвижимое имущество, выданные до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в случае наличия таковых);

• технические условия на подключение к сетям общей коммуникации;

• копия документа, устанавливающего личность заявителя (обязательно предоставление подлинника), для представителя — нотариальная копия доверенности, копия документа, устанавливающего личность представителя.

Вместе со всеми вышеперечисленными документами также необходимо представить схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, которую составляете сами либо с помощью организации, оказывающей соответствующие услуги, для последующего ее утверждения.

О стоимости услуги по выдаче ГПЗУ необходимо узнать в соответствующей организации. Срок подготовки ГПЗУ — не более 30 дней.

По закону РФ градостроительный план  готовится районным (городским) отделом по архитектуре бесплатно, в течение 30 дней. Выдается Градплан на основании заявления физического или юридического лица и утверждается отдельным распоряжением районной (городской) администрации.

После получения ГПЗУ и утверждения схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, подается комплект документов в соответствующий орган для получения разрешения на строительство.

**Ввод построенного объекта в эксплуатацию**

После завершения строительства постройку необходимо зарегистрировать.

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ документом, который подтвердит строительство в полном объеме и в соответствии с разрешением на строительство и градостроительным планом земельного участка, а также и проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

 Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо обратиться в администрацию, которая выдала разрешение на строительство, с соответствующим заявлением и приложением необходимых документов.

На основании акта ввода объекта в эксплуатацию орган местного самоуправления   присваивает ему почтовый адрес (жилому жому).

ПОЯСНЕНИЯ

С 4 августа 2018 года в России вступил в силу закон об изменении правил строительства и регистрации объектов на участках для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также индивидуального жилищного строительства.

Новый федеральный закон от 03.08.2018 г. №340 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации»  ввёл уведомительный порядок строительства или реконструкции объектов и значительно упростил порядок оформления в собственность недвижимости на вышеуказанных участках (см. ст.51.1 Градостроительного кодекса)Утвержден порядок осуществления полномочий по рассмотрению уведомлений о планируемом строительстве, об окончании строительства объекта ИЖС или садового дома.

**20 мая 2019 года Советом министров Республики Крым опубликовано постановление №270, утверждающее порядок осуществления полномочий по рассмотрению уведомлений о планируемом строительстве, об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.**

***Справка СК****: при этом надо учитывать, что в Крыму продолжит  действие особый Порядок выполнения строительных работ  до конца 2020 года в связи с тем, что до этого срока в Крыму продлен переходной период, когда могут быть установлены особенности регулирования градостроительных отношений -*

**Комментарий СК**

Стоит обратить особое внимание, что в соответствии с Порядком Уведомление подается не в местный орган власти, а уполномоченному органу, который осуществляет региональный государственный строительный надзор, которым в данный момент является **Служба государственного строительного надзора РК.**

Более того, **уведомление могут вернут с резюме о несоответствии по причине отсутствия договора на вывоз грунта и строительных отходов со стройплощадок:**

**С 1 апреля 2019 года не допускается выдача документов разрешительного характера без наличия договора на вывоз грунта и строительных отходов со стройплощадок:**

В соответствии с поручением Главы Республики Крым от 26 марта 2019 года, с 1 апреля 2019 года не допускается выдача разрешения на строительство (регистрация декларации о начале выполнения строительных работ) ведомством при отсутствии у застройщика договора на вывоз грунта и строительных отходов со стройплощадок или площадок по складированию отходов.

Служба государственного строительного надзора Республики Крым информирует застройщиков об обязательном наличии договора на вывоз грунта и строительных отходов со стройплощадок или площадок по складированию отходов для получения/регистрации документов разрешительного характера на выполнение строительных работ.

«Вопрос вывоза мусора должен быть решен еще до начала выполнения строительных работ. Данное условие стало обязательным для получения разрешительных документов на строительство и призвано решить ряд проблем, возникающих на практике. В случае, если вывоз мусора со стройплощадок не производится вовремя, растет количество несанкционированных свалок, которые занимают огромные площади. Крым является курортной зоной и допускать таких свалок нельзя», - отметил начальник Службы Дмитрий Буравлев.

*Госстройнадзор Крыма, 4 апреля 2019г.*