

Уважаемые соседи.

Появилась важная информация, которая должна заинтересовать всех жителей поселка "Европейский".

**Коротко, для тех кто и так все знает.** Мэрия в июле месяце начала выдавать "разрешения на строительство" жилых домов на территории ТСН "Европейский".

**Подробнее, для тех кого интересуют детали.**

В Зоне жилой застройки г. Новосибирска (Ж-7), к которой относится территория ТСН "Европейский", до 3 августа 2018 г. получение Разрешения на строительство жилого дома (объект индивидуального жилищного строительства, в новой редакции Гр.К. РФ) или садового дома не требовалось. Более того, многократные попытки владельцев земли обратиться за выдачей разрешения заканчивались получением письменного отказа. В этой связи, хочется отметить, что по этой причине Ж-7 была (и остается) самой выгодной зоной для владения землей для индивидуальных домов.

3 августа 2018 в Градостроительный кодекс были внесены изменения. Порядок строительства стал одинаковым для земель Садовых товариществ (Ж-7), ИЖС (Ж-6) и ЛПХ, (личное подсобное хозяйство, в черте города). Правда для садовых земель действовало исключение в виде "дачной амнистии", до 1 марта 2019. По новым правилам для всех трех видов земель вводился "Уведомительный" порядок. Это означает что:

- введена статья 51.1 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой перед началом строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подаёт в уполномоченный орган **уведомление о планируемом строительстве** или реконструкции объекта ИЖС или садового дома - иными словами, если раньше для жилых или дачных домов, возведённых на дачных или садовых участках, для регистрации права собственности не требовались никакие разрешения, то с нововведением по таким объектам тоже необходимо направлять уведомления о начале и об окончании строительства, то есть такие дома должны отвечать требованиям, как и объекты ИЖС,
- статьей 16 ФЗ № 340-ФЗ и частями 16–21 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ установлена обязанность застройщика по подаче в орган местного самоуправления уведомления об окончании строительства или реконструкции в срок не позднее 1-го месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома,
- пунктом 7 статьи 51.1 и пунктом 19 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ определён 7-дневный срок рассмотрения администрацией поступивших уведомлений на предмет оответствия указанных в уведомлении застройщика параметров объекта ИЖС или садового дома предельным параметрам разрешённого строительства, а также допустимости размещения объекта строительства в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и установленными ограничениями, а по итогам рассмотрения уведомлений от застройщика администрация направляет ему своё уведомление или о соответствии построенных/реконструированных объектов градостроительным требованиям, или о несоответствии объектов этим требованиям,
- строительство объекта считается согласованным при получении застройщиком уведомления о соответствии указанных в его уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке, а само уведомление администрации даёт право застройщику вести строительство в указанных параметрах в течение 10 лет со дня направления своего уведомления (пункт 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ),
- неполучение уведомления от администрации считается согласованием строительства и даёт право застройщику осуществлять строительство согласно указанным им параметрам в течение 10 лет со дня направления своего уведомления (пункт 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ),
- возведённые на участках садовых и дачных участках жилые строения, жилые дома, строительство которых произошло без направления уведомлений о планируемом строительстве/реконструкции и уведомлений об окончании строительства/реконструкции, можно поставить на государственный кадастровый учёт лишь до 1 марта 2019 года, то есть такие постройки вне закона не окажутся, если только собственники владельцы строений не проигнорируют и это требование по их легализации (пункт 1\_1 части 1 статьи 15 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015).
- если разрешения на строительство жилого дома было получено и процесс ещё не завершён, то нет необходимости направлять уведомление о планируемом строительстве, но придётся получить согласование построенного дома (подробности ниже - в разделе статьи «Ввод объекта в эксплуатацию»).
- органы местного самоуправления поселений вправе принятие решений о сносе самовольной постройки или о её приведении в соответствие со следующими требованиями по совокупности:
  1. с предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
  2. с установленными правилами землепользования и застройки,
  3. с документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами,

Источник: [https://www.zemvopros.ru/page\\_12658.htm](https://www.zemvopros.ru/page_12658.htm)

На портале Gosuslugi.ru, где можно подать уведомление о начале строительства (пока только для Москвы, в Новосибирске не работает), ответное "уведомление" органа местного самоуправления прямо называется "разрешением на строительство".

Все было бы хорошо, если бы коллизии норм федерального законодательства и региональных правовых актов (например, Правил землепользования и застройки) приводили к тому, что по новому "Разрешения" еще не выдавали, а по старому строить уже было нельзя. После определенной работы, в региональные нормативные акты в марте текущего года были внесены необходимые изменения, подработаны Регламенты услуг и наконец случилось счастье. **С июля месяца появилась возможность строить Жилые дома, на Территории ТСН Европейский, на своей земле не нарушая закон.**

Кстати, для тех кто думает, что он свой дом уже построил, поставил на кадастровый учет и теперь его это не касается, указанный "уведомительный порядок" распространяется на любую "реконструкцию". Например, застеклить и утеплить террасу или балкон.

Порядок получения "разрешения на строительство" практически такой же как получение Приказа Главы администрации центрального округа о присвоении адреса на Территории ТСН Европейский. Он подробно описан на нашем сайте (см.ниже). Скоро выложим там же бланки заявлений (их несложно найти в интернете по ссылке выше.). Кстати Приказы получены уже на 71 дом на территории ТСН.

P.S. Кстати, пока все это длилось, Госдума 25.07.19 в третьем чтении приняла закон о продлении "дачной амнистии" до 1 марта 2021 года, и передала его в Совет Федерации.

Хочу отметить, что это не альтернатива. "Разрешение на строительство" выдается на 10 лет, и позволит строить с полной уверенностью, что вы соблюдаете все градостроительные нормативы. А "дачная амнистия", позволит счастливым обладателям земель в зоне застройки Ж-7 (на другие не распространяется) воспользоваться расширением "временного окна" переходного режима. В основном это интересно для тех, кто уже начал строительство и находится близко к завершающей стадии. Либо для тех кто давно построил дом, но по какой то причине не поставил его на кадастровый учет.

Если у Вас появились вопросы можете обращаться по контактам на сайте

европейский-тсн.рф

Правление ТСН Европейский