

Как нагнуть чиновника или получение разрешения на строительство без проблем.

Введение

По итогам получения либо покупки земельного участка для строительства жилого дома возникает ряд вопросов, к решению которых мы не всегда готовы и подкованы с юридической стороны, чем в большинстве своем, пользуются недобросовестные чиновники и представители различных структур, аффилированных с администрацией. наживаются на нас с вами, гоняют по кабинетам, заставляют получать нелепые бумажки и делать кучу дорогих документов. В некоторых регионах, чтобы получить разрешение на строительство необходимо собрать и принести документов на общую сумму более 40 тысяч рублей, где-то чуть меньше, а потом еще нужно получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

Еще одной большой проблемой становится регистрация в доме, построенном на землях, предназначенных для ведения дачного хозяйства (ДНТ и ДНП) или садоводства (СНТ), а ведь для многих семей – это единственное место проживания и прописка означает возможность получения мед помощи, услуг дет сада или школы и много-много других преимуществ.

Сегодня мы с Вами рассмотрим очень много вопросов, касающихся вышеуказанных проблем, разберем, как и что делать, узнаем какие понятия используются в действующем законодательстве и разложим все по полочкам. Устраивайтесь поудобнее и по традиции – приятного погружения в безмятежный мир российского законодательства.

Забыл упомянуть, по многочисленным просьбам моих читателей в тексте я буду давать кратенькие ссылочки на действующее законодательство, а иногда и выдержки из судебных решений, дабы моим читателям было много легче разобраться самостоятельно в тех вопросах, которые у них будут возникать в процессе изучения моего материала или тем, кто получит (скачает, позаимствует, украдет, одолжит – нужное подчеркнуть) материал без моей поддержки.

Дачная амнистия. Что это и чем-его-закусывают с чем ее едят?

Итак, начнем пожалуй, с основ. После того, как вы получили земельный участок – у Вас встает вопрос, что делать и куда бежать, если очень хочется построить дом. Мы все очень часто слышим такие понятия как «дачная амнистия», «разрешение на строительство», «разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» (это реже) и еще всякие мелкие термины, которые нормальный человек не знает и знать не обязан. Сегодня Вы их узнаете, а даже возможно узнаете больше, чем среднестатистический специалист в обычном среднестатистическом муниципальном образовании в каком-нибудь среднестатистическом земельном отделе среднестатистической администрации ...))) (не удержался).

Так вот, как я уже и сказал, начинаем с основ и порядку разберем все необходимые нам понятия, на чем они основываются в действующем российском законодательстве и куда смотреть, когда будем вести разговор со специалистами по решению своих вопросов.

Давайте, пожалуй, начнем с понятия «дачная амнистия». Что это такое, с чем ее едят и едят ли вообще?

Самого понятия дачная амнистия в законодательстве РФ не существует, его придумали для того, чтобы упростить понимание тех изменений в законодательстве, которые касаются заинтересованных лиц. Но нам с вами необходимо глубоко вникнуть в суть и понять, что же и для чего это понятие вводилось и как оно нам поможет в наших запросах.

Необходимо знать следующее, некоторые специалисты склонны считать и называть дачной амнистией два аспекта – первый, это упрощенная регистрация земельных участков, полученных населением до 30 октября 2001 года (п. 2 статьи 25.2 Закона № 122-ФЗ) и второе – это упрощенная регистрация объектов индивидуального жилищного строения, построенного на земельном участке, предназначенном для ИЖС и ЛПХ (личного подсобного хозяйства) В ГРАНИЦАХ населенного пункта (п.4 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ). Обязательно в границах, не путайтесь, ЛПХ участки бывают двух видов, в границах населенных пунктов и вне границ, т.е. на землях сельхоз назначения. На этом останавливаться не будем (вопросы по земле у меня рассмотрены в других курсах).

Теперь, что касается упрощенной регистрации земельных участков – я не считаю данную привилегию дачной амнистией, так как это нормальная ситуация, когда до введение в действие земельного кодекса, градостроительного кодекса и 122-ФЗ земля раздавалась как угодно и в каком угодно порядке, поэтому, чтобы этот хаос хоть как-то упорядочить, государство дает

возможность гражданам прийти и нормально зарегистрировать право собственности на свои участки, полученные в «кучерявые года». В этой теме я вообще не вижу ничего сверхъестественного.

А вот по упрощенной процедуре регистрации жилого дома – тут много интереснее. Федеральным законодательством определено, также как и для земельных участков, две процедуры, которые необходимо пройти, чтобы иметь в собственности объект недвижимости.

Первое – это поставить объект недвижимости на кадастровый учет, а второе – зарегистрировать право собственности на него. Благо, на сегодня, эти два действия можно соединить и сразу предоставить в Росреестр два заявления, одно на постановку на кадастровый учет объекта недвижимости, а другое - на регистрацию своего права на объект индивидуального жилищного строительства. Здесь, пожалуйста, будьте внимательны, не все строения подпадают под объекты индивидуального жилищного строительства, и по сему на них не будут распространяться льготные условия регистрации и постановки на учет.

Теперь, разберем внимательно каждую процедуру.

Для того, чтобы поставить на государственный кадастровый учет свой дом, необходимо сделать тех план. Для этого, нужно позвонить в службу кадастровых инженеров (просто кадастровому инженеру) или обратиться в БТИ, Вам озвучат цену, приедут, сделают необходимые замеры и выдадут на руки технический план. Тех план необходим, без него Вы не сможете поставить на учет свой дом и соответственно не сможете зарегистрировать на него свои права.

Если ставить на учет Вы будете отдельно, то предоставляете в кадастровую палату три документа:

Заявление о постановке на кадастровый учет. Бланк заявлений можете взять на сайте Росреестра или взять в офисе кадастровой палаты. Лучше сделать это в офисе, так как бывают случаи, что офис по каким-то неведомым причинам использует чуть-чуть другой бланк заявления и Вы, придя со своим, можете попасть в неприятную ситуацию. Но если далеко ехать или нет желания или возможности или просто хочется проверить свою удачу, то милости просим - https://rosreestr.ru/site/fiz/blanki-obrazttsy-zayavleniy-xml-skhemy/-gkn-formy-zayavleniy-/?sphrase_id=450104

Копию паспорта.

Тех план, который мы сделали чуть раньше.

И подаем все это в кадастровую палату.

На руки Вы должны будете получить кадастровый паспорт объекта недвижимости в срок не

более 10 рабочих дней со дня предоставления документов. На момент написания данного курса (апрель 2015) поставить на государственный кадастровый учет свой объект недвижимости Вы можете бесплатно.

Подать документы Вы можете либо через МФЦ, либо через офис кадастровой палаты, можно еще через сайт попробовать, но это для людей, знающих толк в извращениях, так как для этого, необходимо сделать себе ЭЦП (электронно-цифровую подпись), что не есть дешево и вообще нецелесообразно.

Теперь поговорим о втором действии – регистрации права собственности данного объекта.

Для этого идем в Росреестр или кадастровую палату (здесь, кстати, заметьте, что можно выбрать, идти либо в офис Росреестра или в офис кадастровой, чего в постановке на учет не было), оплачиваем в банке госпошлину в размере 350 рублей (на апрель 2015 года) и несем с собой следующие документы:

1. Заявление о государственной регистрации права собственности. Здесь тоже самое, что и с постановкой на учет, можете взять образец в офисе и заполнить, либо скачать с сайта и заполнить дома, а в офис уже принести готовый вариант. Здесь можете скачать форму - <https://rosreestr.ru/site/fiz/zaregistrirovat-nedvizhimoe-imushchestvo-/blanki-obraztsy-zayavleniy-xmlskhemy8154/>

2. Копия паспорта.

3. Правоустанавливающий документ на землю, на которой расположен Ваш дом.

4. Если регистрируете право на объект незавершенного строительства – то от разрешения на строительство Вы никуда не уйдете, необходимо будет приложить и его.

5. Квитанцию об уплате гос пошлины. Иначе пошлют сначала оплачивать, а потом уже приходиться с документами. Иногда в самих офисах Росреестра стоят терминалы по приему пошлины.

По итогу, Вы получите на руки Свидетельство о гос регистрации права собственности, либо выписку из ЕГРП, что выберете. Сроки те же, что и для постановки на кадастровый учет – не более 10 рабочих дней.

Теперь расскажу одну маленькую хитрость, которая позволит Вам сократить свое время в

ожидании очередей и кучищу огромнейшую нервов. Данная услуга предоставляется росреестром уже достаточно давно, однако очень мало людей ей пользуются, и не многие обычные граждане знают о ее существовании. Хотите сдать документы на регистрацию или постановку на учет объектов недвижимости в Росреестре за 20-30 минут, а не за 6 часов ожидания в очереди, думаете, это фантастика? А вот и нет!

Если Вы перейдете на сайт Росреестра, то в шапке сайта написан единый справочный телефон: 8 (800) 100-34-34.

tel_rosreestr

Его очень скромно назвали справочным, однако, данный телефон творит чудеса. Позвонив по нему, а звонок для Вас, если вы находитесь на территории России, будет бесплатным (и это правда, и я это проверил и зуб даю), Вы просто говорите, что очень хотели бы записаться на прием и сдать документы (можно не говорить слово «очень»). И вуаля, девушка задаст Вам несколько дежурных вопросов и предложит свободные даты и время для записи, обычно это следующая неделя, но иногда бывает и эта. После записи, Вам диктуют номер записи, Вы его аккуратно записываете, можете спросить в какой кабинет подходить, так как для приема по записи в росреестре выделили отдельный кабинет, и в назначенное время, может минут за 5 до него приходите в этот кабинет. И все! Там будет ждать Вас специалист, который примет документы, ответит на вопросы, и Вы спокойно, потратив всего лишь 20 минут времени, уйдете в бодром расположении духа домой или на работу, с которой отпросились.

Для особо продвинутых есть способ записи через сайт Росреестра. Там тот же самый смысл, только здесь уже Вы сами выбираете свободное время и столбите его за собой. Вот адрес, где Вы сможете найти свой офис и записаться туда на прием через сайт - https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_office Бывает, что у офиса нет возможности предварительной записи через сайт, поэтому пробуйте различные способы. Ниже адреса того офиса, в который можно записаться на прием, должна быть вот такая иконка:

zapis_rosreestr

Этими способами активно пользуются многочисленные риэлторы и люди, кто профессионально занимается недвижимостью. Теперь и Вы знаете этот секрет.

А что же Вы спросите с «дачной амнистией», в чем соль? А все дело в том, что без этой дачной амнистии Вы не смогли бы поставить свой объект недвижимости ни на кадастровый учет, ни зарегистрировать на него право собственности без двух документов – разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Однако, не спешите радоваться, все равно разрешение на строительство нам необходимо получать, а почему?

Все дело в том, что «дачная амнистия» не освобождает нас от необходимости получать разрешения на строительство, амнистия дает нам право регистрировать объекты недвижимости и ставить их на учет БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ этих документов, и получать тех план БЕЗ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ разрешения на строительство.

«Ну и что», - скажите вы, -«ведь все нормально, раз поставили на учет и зарегистрировали, к чему бегать и получать лишние бумажки?» Был бы я обычным обывателем, то с радостью с Вами бы согласился и пошел домой пить чай. Однако, мы с Вами собрались здесь не для того, чтобы я улаждал Ваш слух небылицами, а для обстоятельного ознакомления с вопросом и рассмотрения его с разных ракурсов. Дело в том, что не так давно, а точнее в 2012 году Президиум Высшего арбитражного суда вынес Постановление, в котором всерьез обсуждался вопрос о признании построенного дома гражданином (индивидуальным предпринимателем) самовольной постройки и соответственно о сносе его за свой счет, только по той причине, что он не исполнил нормативное предписание закона и не получил разрешение на строительство на свой дом. Дело в том, что по нормам действующего законодательства самовольной постройкой признается постройка, которая была возведена в том числе и без соответствующих разрешений, предусмотренных действующим законодательством (п.п. 1, 3 ст. 222 Гражданского кодекса). А обязанности получить разрешение на строительство нас никто не лишал, его всего лишь убрали из перечня для осуществления регистрационных действий. Поэтому, в случае, если возникнут вопросы, а особенно со стороны муниципалитета по своему желанию или по ходатайству соседей, или Ваших недругов (всякое бывает), есть очень нехилый шанс начать сильно бояться за свою собственность.

Привожу отрывок из Постановления ВАС РФ от 15 марта 2012 г. N 15285/11, он лучше меня объяснит Вам, что и как необходимо делать:

«Согласно пунктам 1, 2 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, Кодекс) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260 Кодекса). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке. Последствия самовольной постройки, произведенной собственником на принадлежащем ему земельном участке, определяются статьей 222 Кодекса.

В соответствии с положениями пунктов 1, 3 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это

необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

На основании части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) (в редакции Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ) осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Однако такое положение этой законодательной нормы не исключает необходимость получения от уполномоченных органов разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, что предусмотрено следующими законодательными нормами.

Частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса установлено, что в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 этой статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления.

К случаям, когда выдача разрешения на строительство не требуется, указанным в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, не относится строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Пунктом 4 статьи 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусмотрено, что документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, являются кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта в эксплуатацию.

При указанных условиях, определенных названными законодательными нормами, вывод суда первой инстанции о том, что для возведения предпринимателем спорных строений на принадлежащем ему земельном участке, отведенном из земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не требовалось получения от уполномоченных органов муниципального образования разрешений на строительство таких объектов и на ввод

их в эксплуатацию, в связи с чем они не являются самовольными постройками, не соответствует законодательству.

Вопрос о том, какие меры принимал ответчик к легализации самовольно созданных построек, названным судом не исследовался.»

Поэтому, дачная амнистия – это хорошо, но обязанность получить разрешение на строительство у Вас осталась, и никто с Вас ее не снимает.

Разрешение на строительство

А сейчас давайте поближе познакомимся с базовыми понятиями нашего законодательства, с которыми Вы обязательно будете иметь дело в силу приведенных выше аргументов.

Знакомьтесь! – «Разрешение на строительство».

Стоит ли его получать до начала строительства, или можно получить уже после и что делать, если дом уже построен, а документов никто на него не получал?

Итак, разрешение на строительство – это документ, который нам с вами выдает орган местного самоуправления (ст. ст. 51, 55 ГрК РФ; п. п. 1, 4 ст. 25.3 Закона N 122-ФЗ). Данный документ подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дает застройщику (т.е. Вам) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Разрешение на строительство в большинстве стандартных ситуаций выдает орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. (п. 4 ст. 51 ГрК РФ). Обратите, пожалуйста, внимание, не по месту Вашей регистрации, а по месту нахождения земельного участка.

Бывают ситуации, когда разрешение на строительство выдают и государственные и региональные органы, и органы местного самоуправления района, однако на них подробно останавливаться не будем, так как большинство читателей не попадет в данные ситуации, как бы они ни старались.

Разрешение на строительство – документ быстрой проработки, но долгой наработки, т.е. орган местного самоуправления, в который Вы направите заявление на получения разрешения на строительство должен дать его Вам всего лишь в течение 10 (десяти!) дней (пп. 3 п. 11 ст. 51 ГрК РФ). При этом многие считают или задают мне вопросы по поводу календарных или рабочих десяти дней, что имеет в виду законодатель. А вот вам еще одно правило, уважаемый читатель, запомните его, пожалуйста, оно действует везде, где властвует Его Величество Закон Российской Федерации – где нет прямого указания на исчисление в рабочих днях отсчет идет в календарных. А вот, чтобы подать заявление на получение разрешения на строительство – нужно будет поработать, но об этом чуть позже.

Так же этот срок касается и отказа в выдаче разрешения на строительство. И опять же, как и в случае с предоставлением земельных участков (это из курса «Земля. Как легко получить земельный участок с 1 марта 2015 года») законодатель обязывает указывать причины такого отказа. По причинам отказов я выделю отдельную главу, где мы с вами все основательно разберем и посмотрим, чем могут оперировать органы власти, отказывая нам по тем или иным причинам.

В законодательстве предусмотрены случаи, когда получения разрешения на строительство не требуется (п. 17 ст.51 ГрК РФ). Это касается:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства (обратите, пожалуйста, внимание на данный пункт – законодателем прямо установлено, что при строительстве на земельном участке, предоставленном для садоводства или дачного хозяйства получать разрешение на строительство не требуется, однако, не спешите радоваться, дальше мы с вами разберем, в чем же подвох подобных поблажек);

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования (загляните в правила землепользования и застройки своего муниципального образования и Вы увидите, что под некоторые виды разрешенного использования как раз установлены вспомогательные виды использования и классифицированы объекты, подпадающие под это понятие);

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (я это называю – косметический ремонт);

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр (ну это вообще не про нас);

5) иных случаях, если в соответствии с градостроительным Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется (так глубоко не полезем, так как в принципе искать там нечего).

Как видите, законодатель не дает исключение для объектов индивидуального жилищного строительства, т.е. разрешения на строительство своего дома Вам придется получить, если дом будет располагаться на землях ИЖС или ЛПХ в границах населенного пункта.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. (п. 19 ст. 51 ГрК РФ). Т.е. в течение 10 лет вам необходимо будет построить дом, заявленный в этом разрешении и ввести его в эксплуатацию (по вводу объекта в эксплуатацию мы поговорим чуть позже). Однако, не спешите огорчаться, если Вы понимаете, что за десять каких-то лет Вы не успеете построить свой чудный дом (домик, домище, домульку). Написав заявление в орган местного самоуправления не позднее 60 дней до дня окончания срока действия десятилетнего разрешения на строительство – Вы сможете его продлить, однако на какой срок – история умалчивает, думаю в пределах разумного срока, указанного Вами в заявлении(п. 20 ст. 51 ГрК РФ).

По общему правилу, при переходе права на объекты капитального строительства или земельный участок срок действия разрешения на строительство сохраняется (п. 21 ст. 51 ГрК РФ). В

некоторых случаях органы власти могут самостоятельно прекратить действия разрешения на строительство, но нас с Вами это особо касаться не будет.

Так же если Вы приобрели участок, и хозяин этого участка торжественно вручил Вам разрешение на строительство, потом и кровью полученное им в администрации муниципального образования, то Вы вполне можете использовать это разрешение на строительство и даже двумя путями. Первый, это как Вы уже догадались – по нужде, а второй – по вполне законной тропке – в соответствии с этим разрешением Вы имеете право построить объект капитального строительства (п. 21.5 ст. 51 ГрК РФ). Но опять же, обратите внимание, если в разрешении на строительство указан одноэтажный дом, площадью 200 кв.м., то Ваше желание построить трехэтажный площадью 600 кв.м. никак не подпадает под второй путь использования разрешения, поэтому Вам дорога только по первому пути.

Теперь по вопросу различных преобразований участка – почти во всех случаях действие разрешения на строительство сохраняется, кроме случая, когда участок делится на более мелкие. Это запомните, и дальше не будем отвлекаться, так как многие и не планируют никак трансформировать свой участок (пп. 21.6, 21.7 ст. 51 ГрК РФ).

Но, внимательный читатель скорее всего заметит, что я упустил самое главное – а какие, собственно, документы необходимы для того, чтобы получить заветное разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства?

П. 9 ст. 51 ГрК РФ устанавливает следующие документы, которые нам необходимо представить в орган местного самоуправления вместе с заявлением о предоставлении разрешения на строительство:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Указанный перечень документов является исчерпывающим. Ничего другого у Вас просить не имеют права. Запомните это! Или где-то запишите.

Если по правоустанавливающим документам более-менее все ясно, то с остальными двумя полная засада! Без паники! Сейчас все по порядку разберем.

ГПЗУ – БРРРРЗУ, ПФРЗУ... или как его там

Градостроительный план земельного участка

Начнем со следующего по списку документа – градостроительного плана земельного участка (сокращенно ГПЗУ – эта аббревиатура Вам очень часто будет встречаться в сленге специалистов, да и людей, которые хоть раз близко столкнулись с процессом получения разрешения на строительство, поэтому я и далее по тексту буду использовать это сокращение).

Итак. ГПЗУ, знакомьтесь!

Согласно п. 17 ст. 46 Градостроительного кодекса в случае, если физическое лицо или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его (помните? Там где не сказано, что срок измеряется в рабочих днях, он измеряется в календарных). Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы (бесплатно, вообще, совсем, сто процентов).

Обычно ГПЗУ подготавливается:

в составе проектов межевания, которые являются составной частью проектов планировки (это делает сам орган местного самоуправления для себя люимого),

в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам),

в виде отдельного документа – применительно к существующим земельным участкам, когда не требуется изменять их ранее установленные границы (а этот пункт как раз по нам),

ГПЗУ содержит наиболее полную информацию о земельном участке. В составе ГПЗУ указываются: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, и т.д. ГПЗУ как документ не устанавливает каких-либо прав и ограничений, а определяет информацию как сведения (сообщения, данные).

Орган местного самоуправления, утверждающий ГПЗУ, при разработке ГПЗУ вносит все необходимые сведения о земельном участке в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности по форме утвержденной приказом Минрегиона России от 10.05.2011 № 207. Кстати, с этой формой возникает очень много вопросов и причин для отказа заявителям в выдаче ГПЗУ, но от казды мы разберем с Вами в отдельной главе.

Сведения, зафиксированные в ГПЗУ, прежде всего, позволяют идентифицировать земельный участок (содержит кадастровый номер), а также позволяет определить его месторасположение по отношению к другим земельным участкам, объектам капитального строительства, объектам недвижимости, линейным и другим объектам, и зонам.

Поэтому, когда задают вопрос, а можно ли получить ГПЗУ на еще несформированный участок – ответ отрицательный, участок, который еще не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, не является полноценным объектом правоотношений и соответственно не содержит в себе всей необходимой информации для изготовления ГПЗУ.

Порядок подготовки ГПЗУ регламентирован непосредственно Градостроительным кодексом в части 17 статьи 46.

Таким образом, ГПЗУ в виде отдельного документа может выдаваться на основании заявления физического или юридического лица. С таким заявлением может обратиться как застройщик (лицо, обладающее земельным участком, предназначенным для строительства, на праве собственности или аренды, ином вещном праве), так и любое другое лицо вообще

независимо от того, есть ли у Вас на каком-либо виде прав этот участок, либо его нет – Вы имеете право на получение ГПЗУ на указанный Вами участок.

В Решении Верховного суда РФ от 14.05.2012 по делу № АКПИ12-290 указано, что подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа, не обусловленной необходимостью обоснования целей истребования градостроительного плана и требованием о предоставлении заявителем каких-либо документов, за исключением тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося (см. также Определение Верховного Суда РФ от 27.03.2013 № 6-КГ12-11).

В соответствии с п. 1 ч. 1 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» запрещается требовать от заявителя предоставления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

Стоит отметить, что Вы как заявитель, можете предоставить любой документ дополнительно, хоть фото любимой кошки, однако, это не будет служить основанием для отказа в оказании услуг, если все остальные документы Вы предоставили как полагается.

Итак, перейдем к главному. Чтобы получить ГПЗУ от своего муниципального образования, достаточно написать заявление и приложить копию паспорта к нему. Заявление я приложу к курсу, текстовка незатейливая, с ней может справиться любой.

По истечении 30 дней Вы должны будете получить от своего любимого муниципального образования уже готовый ГПЗУ. Далеко его не убирайте, он нам еще понадобится.

Как говорилось выше, в ГПЗУ содержится вся необходимая информация для принятия решения о месте строительства дома, т.е. отступы от границ участка, ограничения и прочие атрибуты, которые могут служить нам своеобразными флажками в принятии решения, где и как строить дом. В том числе, в ГПЗУ должна присутствовать информация о возможности подключения к сетям. С ГПЗУ немного разобрались, теперь перейдем ко второму странному документу.

Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ).

Следующим по списку из документов нам потребуется схема планировочной организации земельного участка с обозначением мест размещения объекта индивидуального жилищного строительства. А что же это за зверь, спросите Вы? Не пугайтесь, это всего лишь тот же самый ГПЗУ, но уже с отрисованным от руки Вашим жилым домом, который планируете к строительству. Вы просто берете ГПЗУ, сканируете его или ксерографируете его. Берете именно ту часть, где изображен участок с границами и отступами, сверху меняете наименование документа на «Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства» и вот вы уже сэкономили несколько тысяч рублей, как впрочем и с ГПЗУ. Я уже начинаю сомневаться, а не продешевил ли я со стоимостью курса?!

Ну так вот. Пример этой схемы планировочной организации я приложу к курсу, чтобы вы понимали, как это все устроено и как должно выглядеть.

По схеме планировочной организации уже как лет пять идут ожесточенные споры в судах с очень ушлыми муниципальным образованиями, и у судов нет единой позиции по этому вопросу. Но, давайте пожалуй, оставим рассмотрение данного вопроса для раздела с отказами. В большинстве случаев, если вы прошли этап получения ГПЗУ, то со схемой проблем возникнуть не должно.

После того, как все документы собраны и сделаны, а на это у Вас должно уйти 30 дней на ГПЗУ, плюс пару-тройку дней, если очень сильно ленится, на изготовление схемы планировочной организации ЗУ (хотя он делается минут за 15 максимум). Вы пишете заявление в муниципалитет о выдаче Вам разрешения на строительство Вашего любимого жилого дома (заявление я, конечно же, приложу к курсу) и вуаля, в течение 10 дней муниципалитет Вам выдает разрешение на строительство сроком на 10 лет! Поздравляю! Ура, товарищи! Победа!

Отказы

Бывают случаи, когда муниципальное образование ну просто рогом упирается что-либо делать и активно засылают Вас воооон в ту прекрасную конторку, которая за очень недорого Вам сделает очень приятно, ну и муниципалитету за одно, т.е. подготовят все документы к которым у муниципалитета претензий не будет. Цена вопроса в таком случае начинается от тысяч 5 рублей в глубинке и достигает и 50 и 100 в центральных городах. Поэтому отказать заявителю в халявных предоставлениях ГПЗУ, принимать какую-то непонятную схему, сделанную на коленке некоторые особо зажавшиеся (или непуганные) муниципалитеты категорически не хотят и лепят по этому поводу всевозможные отказы. Давайте разберем какие возможны отказы по закону и какие муниципалитеты придумали сами. Здесь я дам ссылки на судебную практику, которая уже наработана, и позиции судов по спорным вопросам уже почти не меняются.

Отказ в выдаче ГПЗУ

Итак, в первую очередь разберем отказ муниципалитетов в бесплатной выдаче ГПЗУ (Иииииз чего захотееели!! УУуу!).

Первым и одним из самых распространенных является отказ муниципалитета со ссылкой на некий приказ Минрегиона России от 10.05.2011 N 207 его я упоминал чуть выше. Он устанавливает форму, которую необходимо заполнить муниципалитету о земельном участке. Особенно яростно недобросовестные муниципалы ссылаются на то, что в данном приказе установлена обязанность отражать топографические материалы, коих муниципалитет «не видел, видеть не желает и знать не знает, как их делают и что это вообще такое». С такой же позицией в свое время столкнулся и Ваш покорный слуга. Однако, апелляционное определение областного суда и служба судебных приставов сделали чудесное преобразование и муниципальное образование обрело дар изготовления всяческого рода топосхем и прочей невозможности.

Давайте посмотрим, что по этому вопросу думает Верховный Суд РФ в решении от 14 мая 2012 года № АКПИ12-290:

«Градостроительный кодекс Российской Федерации устанавливает, что подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (части 1 и 2 статьи 44); в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 данной статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы (часть 17 статьи 46).

Из содержания приведенных норм следует, что подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа, не обусловленной необходимостью обоснования целей истребования градостроительного плана и требованием о предоставлении заявителем каких-либо документов, за исключением тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица.

Оспариваемая заявителем Форма, предусматривающая строки для заполнения оснований подготовки градостроительного плана в виде реквизитов заявления обратившегося физического или юридического лица и, соответственно, указание их фамилии, имени, отчества и наименования, отражает лишь факт поступления обращения и никаких предписаний о представлении каких-либо иных документов, в том числе правоустанавливающих документов на земельный участок, материалов топографической съемки, не содержит, что полностью согласуется с положениями пункта 1 части 1 статьи 7 Федерального закона "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", запрещающего требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.»

Похожие выводы, но уже в Определении от 9 августа 2012 г. N АПЛ12-449 сделал Верховный суд РФ:

«В обоснование заявленного требования указала, что в правоприменительной практике органы местного самоуправления, ссылаясь на оспариваемую Форму, требуют наряду с заявлением о выдаче градостроительного плана и документами, подтверждающими личность заявителя (паспорт гражданина или учредительные документы юридического лица), представлять другие документы, в частности документы о его правах на земельный участок, схему и топографическую съемку земельного участка, тем самым возлагая на нее обязанности не предусмотренные законом. Форма, предусматривая описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке, а также отображение на чертеже земельного участка мест допустимого размещения объекта капитального строительства, схемы расположения земельного участка в окружении смежно-расположенных земельных участков (ситуационный план), определяя требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который распространяется действие градостроительного регламента, вводит не предусмотренный частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации раздел градостроительного плана и предоставляет органу, утверждающему этот план, право вместо застройщика определять конкретное место размещения проектируемого объекта, ограничивая конституционное право заявителя на свободное использование имущества для экономической деятельности. Отсутствие в Форме раздела, предусматривающего информацию о технических условиях подключения

объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, нарушает право организации на определение параметров строительства.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В силу части 17 статьи 46 названного Кодекса в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

На основании приведенных норм закона суд пришел к правильному выводу о том, что подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа, не обусловленной необходимостью обоснования целей истребования градостроительного плана и требованием о предоставлении заявителем каких-либо документов, за исключением тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица.»

Бывают случаи, что муниципальные образования лепят что попало, лишь бы отказать заявителю в предоставлении ГПЗУ и делают это достаточно убедительно, но с нами это не пройдет, мы ведь судебную практику знаем. Итак, ситуация, которая достаточно подробно рассмотрена Верховным Судом РФ в Определении от 27 марта 2013 г. N 6-КГ12-11. Здесь без комментариев, просто читайте, все доступно и понятно:

«Гаушко Е.А. обратилась в администрацию г. Рязани с заявлением о выдаче градостроительного плана принадлежащего ей на праве собственности земельного участка, расположенного в г. Рязани, для дальнейшего получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома, приложив к заявлению свидетельство о государственной регистрации права собственности на данный земельный участок и паспорт собственника земельного участка.

10 мая 2002 г. администрация г. Рязани письмом N 16-836 фактически отказала в выдаче испрашиваемого градостроительного паспорта земельного участка в связи с непредставлением в полном объеме необходимых документов, поскольку сообщено, что градостроительный паспорт будет изготовлен в случае предоставления кадастрового паспорта земельного участка,

технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и материалов действующей (актуализированной) топографической съемки территории земельного участка в местной системе координат на бумажном и электронном носителях в масштабе 1:500, выполненной в соответствии с "Техническими требованиями к цифровым картографическим материалам и порядку их создания на территории города Рязани", утвержденными постановлением администрации г. Рязани от 26 августа 2009 г. N 6052.

Гаушко Е.А., считая, что действия органа местного самоуправления не соответствуют требованиям закона и нарушают ее права, обратилась в суд с заявлением о признании незаконным требования представить дополнительные документы, а также отказа в выдаче непредставление градостроительного плана земельного участка в тридцатидневный срок со дня обращения, просила обязать администрацию г. Рязани подготовить, утвердить и выдать ей испрашиваемый документ без взимания платы.

Довод заявителя о нарушении администрацией г. Рязани положений Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", запрещающих требовать от заявителя представления информации и документов, не предусмотренных нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной или муниципальной услуги, апелляционной инстанцией признан несостоятельным.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит приведенные суждения ошибочными, основанными на неверном применении норм материального права.

Статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (части 1, 2 данной статьи).

Согласно положениям части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, должна осуществляться в составе проектов межевания территорий, такая же возможность предусмотрена и в отношении застроенных земельных участков.

В соответствии с частью 17 статьи 46 (об особенностях подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа) названного

Кодекса в случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, не требуется проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 данной статьи (регламентируют последовательность действий органов местного самоуправления в связи с подготовкой документации и вопросы проведения публичных слушаний). Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

Из содержания приведенных норм следует, что подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа.

Названные нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующие отношения, возникшие между заявителем и органом местного самоуправления, не предусматривают обязанность гражданина обосновать цель истребования градостроительного плана, предоставить иные документы, кроме тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося лица.

При таком положении администрация г. Рязани неправомерно предложила Гаушко Е.А. представить дополнительно кадастровый паспорт земельного участка, технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, материалы действующей (актуализированной) топографической съемки территории земельного участка в местной системе координат на бумажном и электронном носителях в масштабе 1:500, содержащие сведения необходимые для заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10 мая 2011 г. N 207, который также не содержит никаких предписаний о представлении заявителем каких-либо документов для получения градостроительного плана земельного участка.

Поскольку выдача органом местного самоуправления градостроительного паспорта земельного участка является муниципальной услугой, под которой согласно пункту 2 статьи 2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 210 "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" понимается деятельность по реализации функций органа местного самоуправления, осуществляемая по запросам заявителей в пределах полномочий этого органа, на возникшие правоотношения распространяются положения указанного Федерального закона.

В связи с изложенным является неправильным вывод апелляционной инстанции о несостоятельности довода Гаушко Е.А. о нарушении администрацией г. Рязани положений пункта 1 части 1 статьи 7 названного Федерального закона, запрещающего органам,

предоставляющим муниципальные услуги, требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, является неправильным.

Федеральный закон от 27 июля 2010 г. N 210 "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" устанавливает, что нормативное правовое регулирование отношений, возникающих в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг, осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом, другими федеральными законами, принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (статья 3).

Таким образом, Судебная коллегия, проанализировав приведенные нормы закона, фактические обстоятельства дела, полагает, что выводы судебных инстанций о законности действий администрации г. Рязани в отношении Гаушко Е.А. основаны на неправильном применении норм материального права.

Принимая во внимание, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлекли принятие незаконных судебных постановлений, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов гражданина, принятые судебные постановления подлежат отмене.»

Низкий поклон гражданке Гаушко за то, что прошла эти круги ада за нас. Как видите, иногда даже судебная инстанция не способна к объективным выводам и анализам, чего уж говорить и заинтересованных лицах в виде муниципалитетов, которым лишняя работа - с Вашими ГПЗУ возиться.

Бывает необходимость запросить ГПЗУ для своих личных целей, например, подготовиться к торгам или еще для чего-нибудь. Бытует такое понятие, что ГПЗУ предоставляют только собственнику участка. Однако это не так. Как следует из разъяснений законодательства, полученных от специалистов и анализа судебной практики(о которой я упоминал в разделе по дачную амнистию),получить ГПЗУна участок может любое заинтересованное лицо:

«Вопрос: Должен ли орган местного самоуправления по заявлению гражданина предоставить ему градостроительный план земельного участка с целью участия в торгах по продаже права аренды указанного земельного участка? Какие документы заявитель должен представить для получения плана?»

Ответ: Орган местного самоуправления по письменному заявлению гражданина должен предоставить ему градостроительный план земельного участка вне зависимости от целей получения плана. Представления заявителем каких-либо документов, за исключением тех, которые связаны с возможностью его идентификации, не требуется.

Обоснование: Статья 46 Градостроительного кодекса РФ устанавливает особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа. Согласно ч. 17 данной статьи, в случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведения процедур, предусмотренных ч. 1 - 16 ст. 46 ГрК РФ, не требуется. Орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы по форме, утвержденной Приказом Минрегиона России от 10.05.2011 N 207.

В Решении Верховного Суда РФ от 14.05.2012 по делу N АКПИ12-290 указано, что подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется по заявлению собственника, пользователя либо иного заинтересованного лица и является обязанностью уполномоченного органа, не обусловленной необходимостью обоснования целей истребования градостроительного плана и требованием о представлении заявителем каких-либо документов, за исключением тех, которые связаны с возможностью идентификации обратившегося (см. также Определение Верховного Суда РФ от 27.03.2013 N 6-КГ12-11).

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" запрещается требовать от заявителя представления документов и информации или осуществления действий, представление или осуществление которых не предусмотрено нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие в связи с предоставлением государственных и муниципальных услуг.

Данный запрет распространяется лишь на действия уполномоченных органов, однако не исключает возможности добровольного представления заявителем документов, принудительное истребование которых запрещено.

Градостроительный план действительно не входит в перечень документов, прилагаемых к заявке для участия в торгах на приобретение права аренды земельного участка.

Однако градостроительный план содержит наиболее полную информацию о земельном участке. В составе градостроительного плана земельного участка указываются: границы земельного

участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, и т.д.

Таким образом, получение плана может быть необходимо заявителю для решения вопроса об участии в торгах.

С.Н.Булгаков

Воронежский филиал

Российской академии народного хозяйства

и государственной службы

при Президенте Российской Федерации

31.03.2014»

Это, пожалуй, самые основные причины отказов в выдаче ГПЗУ. 90% из них приходится на Приказ № 207, остальные встречаются реже. Но мы с Вами их разобрали, поэтому проблем у Вас возникнуть уже не должно. Вы знаете, на что сослаться, если Вам начинают рассказывать подобные сказки.

Отказ в приеме схемы планировочной организации земельного участка

Итак, как мы рассмотрели выше, схема планировочной организации делается очень легко и просто. Однако, не все муниципалитеты с этим согласны, поэтому начинают отказывать в приеме подобных схем и требовать от заявителя более существенных затрат на ее изготовление. Здесь рассмотрим судебную практику и основные направления посылы отказа заявителю в приеме данной схемы.

Итак, первый аргумент, который выдает нам муниципалитет и не принимает нашу схему – это несоответствие ее содержания Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». На самом деле ситуация очень сложная. Некоторые суды встают на сторону муниципалитетов и указывают на то, что данную схему необходимо подготовить в соответствии с этим постановлением. Однако есть и

другая судебная практика, подтверждающая наш вывод о том, что нашей схемы будет вполне достаточно для принятия решения о выдаче разрешения на строительство.

Рассмотрим апелляционное определение Воронежского областного суда от 2 сентября 2014 г. N 33-4197:

«Кроме того, судебная коллегия полагает, ссылку заинтересованного лица на положения Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", несостоятельной основанной на неправильном толковании норм материального права. При этом судебная коллегия исходит из следующего.

Из положений ст. 51 Градостроительного кодекса РФ усматривается, что законодатель разграничил порядок выдачи разрешения на строительство объекта капитального строительства и объекта индивидуального жилищного строительства (к каковым в соответствии с ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

В соответствии с положениями п. 9 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Указанный перечень документов является исчерпывающим.

Таким образом, предоставление проектной документации при подачи заявления о выдаче разрешения на строительство не требуется, как и не требуется, согласно ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, осуществление подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три,

предназначенных для проживания одной семьи). При этом, застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В то же время Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N и на которое ссылается в своем отказе заинтересованное лицо, устанавливает состав разделов проектной документации и требования к содержанию этих разделов при подготовке проектной документации на различные виды объектов капитального строительства.

Из содержания пункта 12 указанного Положения усматривается, что для выполнения требований предъявляемых к содержанию схемы планировочной организации земельного участка необходимо проведение работ по инженерным изысканиям, Перечень которых утвержден Приказом Минрегионразвития от ДД.ММ.ГГГГ N 624. При этом в соответствии с п. 2 данного Приказа, Перечень не включает в себя виды работ по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с пунктами 1 - 4, 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания не более чем двух семей); жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Таким образом, анализ действующих нормативно-правовых актов свидетельствует о том, что содержание схемы планировочной организации земельного участка необходимой для выдачи разрешения на строительство индивидуального жилого дома, не находится в сфере правового регулирования Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", как следствие отказ в выдаче разрешения на строительство по мотивам несоответствия представленных заявителями схем планировочной организации земельного участка указанному Постановлению, является незаконным.»

Позицию, что при постройке объекта индивидуального жилищного строительства не требуется разработка проектной документации так же поддержана в Определении Верховного суда РФ от 11 марта 2014 г. N 18-КГ13-201:

«Согласно ч. 2 ст. 48 ГПК Федерации проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).»

Хочу Вас успокоить, в большинстве ситуаций, после того, как муниципалитет Вам выдаст ГПЗУ – отказов Вы уже не получите, они сами даже могут помочь Вам сострять схему. Но если муниципальное образование уперлось, то этот Приказ является в общем-то единственным основанием, по которому они могут хоть как-то убедительно заставлять Вас идти в контору по соседству.

В данном случае – мы рассмотрели основные причины отказа в выдаче и приеме у Вас всех необходимых документов для получения заветного разрешения на строительство. Но будьте, пожалуйста, внимательны. Я хочу подчеркнуть, что подготовка проектной документации не требуется, только если Вы строите объект индивидуального жилищного строительства на участке, прямо предназначенном для этого (ИЖС и ЛПХ в границах населенного пункта). По дачным и садовым - поговорим с Вами чуть ниже. Если же Вы планируете строить блокированный жилой дом (для нескольких семей), то Вам необходимо будет подготавливать всю проектную документацию. От этого Вы не уйдете и здесь уже, без помощи специалистов Вам не обойтись.

Вот законодательное обоснование данного выше вывода:

«В соответствии со ст. 51 ГрК РФ для получения разрешения на строительство не требуется представлять проектную документацию только в том случае, если объект является объектом индивидуального жилищного строительства (ч. 9).

В силу ч. 3 ст. 48 ГрК РФ составлять проектную документацию не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства, то есть отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи.

Поскольку объект индивидуального жилищного строительства и жилой дом блокированной застройки - разные понятия, действие ч. 3 ст. 48 и ч. 9 ст. 51 ГрК РФ на блокированные дома не

распространяется. Следовательно, для получения разрешения на строительство физическое лицо обязано представить в уполномоченный орган проектную документацию.

Этот же вывод сделан в Апелляционном определении ВС Удмуртской Республики от 09.10.2013 по делу N 33-3664/2013.»

Если Вы уже построили дом на участке для ИЖС и думали, что дачная амнистия освобождает Вас от необходимости получения разрешения, то все еще можно исправить. Действуйте так же, как и в случае, если бы у Вас дома не стояло: берите разрешение на строительство в муниципалитете (редкий муниципалитет захочет поехать на участок, посмотреть, что у Вас там стоит, обычно этого не делают). Необходимо, чтобы в случае конфликтной ситуации, у Вас на руках было доказательство того, что Вы активно принимали меры по легализации самовольной подстроки. И если Ваш дом не угрожает жизни и здоровью окружающих, его легко легализуют. В подтверждение моих слов привожу выдержку из апелляционного определения Ставропольского краевого суда от 20 января 2015 г. по делу N 33-313/2015:

«Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в пункте 26 постановления N 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В связи с изложенным при наличии законной возможности легализации объекта, предусмотренной Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", одно лишь отсутствие разрешения на строительство не может быть признано существенным нарушением градостроительных норм и правил.»

Теперь – к вопросу: куда жаловаться и подавать ли сразу в суд? Моя позиция по этому вопросу однозначная – в суд идем в самом крайнем случае. На сегодняшний день государство

выстраивает мощную защиту граждан как через правоохранительные органы, так и с помощью механизмов контроля за деятельностью высших лиц субъектов РФ. Поэтому, для начала обязательно пишите жалобу в прокуратуру и Губернатору области. В жалобе указывайте существенные моменты – когда Вы подавали заявление, что там писали, что прикладывали и какой ответ получили и дальше уже делайте ссылку на действующее законодательство и судебные решения, которые подпадают под эту ситуацию. Данные структуры обязаны провести проверку и направить ответ в Ваш адрес не позднее 30 дней со дня поступления к ним Вашей жалобы. И если данные механизмы воздействия не отработают свое предназначение – то тогда уже смело идем в суд. Поверьте, 95% вопросов закроются на этапе жалоб и Вам не нужно будет принимать участие в изматывающих судебных заседаниях или платить юристам за подобные занятия. Изматывают судебные заседания только Вас, так как муниципалитеты находятся в перманентном состоянии судебных тяжб и для них плюс минус одно заседание – не проблема. Некоторые особо хитромудрые муниципалитеты вообще отсылают заявителя в суд, дабы не брать на себя ответственность. И как суд решит – так они и будут поступать. Это в корне неверная позиция, так как Федеральным законодательством устанавливается перечень услуг и любой муниципалитет обязан их оказывать.

Разрешение на строительство на садовых и дачных земельных участках

Рассмотрев вопрос с получением разрешения на строительство жилого дома на землях ИЖС и ЛПХ в границах населенного пункта, нельзя не остановиться на вопросе получения разрешения на строительство для построек, в том числе и жилого дома на садовых и дачных земельных участках. (СНТ, ДНТ, ДНП и т.п.)

Хочу обрадовать владельцев таких участков и планирующих осуществлять строительство дома на них. Разрешения на строительство на основании п. 1 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ не требуется. Поэтому, все спорные вопросы, касающиеся возведения незаконной постройки, можете направлять в ближайший лес. Однако, это не освобождает Вас от обязанности поставить объект недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать свое право на него.

Здесь есть небольшая разница, которая касается регистрации права собственности на дом и постановки его на учет.

На основании п. 9 ст. 25 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" постановка на учет объекта недвижимости, созданного на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке, осуществляется на основании декларации о таком объекте недвижимости, представленной вместе с заявлением о государственной регистрации прав в соответствии со статьей 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 3 статьи 25.3 Закона о регистрации документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

При этом при поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (далее - регистрирующий орган), заявления о государственной регистрации прав на вышеуказанный объект недвижимого имущества (далее - ОКС) с приложением декларации о таком ОКС:

регистрирующий орган в день поступления соответствующего пакета документов в порядке внутриведомственного взаимодействия направляет в орган кадастрового учета запрос в электронной форме о наличии в государственном кадастре недвижимости сведений об ОКС с приложением декларации о таком ОКС;

орган кадастрового учета при поступлении данного запроса проверяет наличие в государственном кадастре недвижимости таких сведений и направляет в регистрирующий орган в электронной форме информацию о наличии (отсутствии) в государственном кадастре недвижимости сведений об ОКС;

в случае отсутствия в государственном кадастре недвижимости сведений об ОКС регистрирующий орган при принятии решения о государственной регистрации права на данный ОКС в соответствии с Порядком включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 N 1, направляет в орган кадастрового учета в электронной форме информацию о наличии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) записей о государственной регистрации прав на ОКС (акт о включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах технического учета, содержащихся в ЕГРП, далее - Акт) с приложением декларации, представленной заявителем вместе с заявлением о государственной регистрации прав, для постановки ОКС на кадастровый учет;

ОКУ на основании представленных регистрирующим органом Акта и декларации осуществляет внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о данном ОКС и направляет информацию о кадастровом номере ОКС в регистрирующий орган для внесения в записи ЕГРП о данном ОКС.

При этом отмечаем, что заявитель не ограничен статьей 25 Закона о кадастре в возможности постановки на государственный кадастровый учет объекта недвижимости на общих основаниях (путем подачи соответствующего заявления с приложением необходимых документов, включая технический план). В этом случае, если заявителю принадлежит на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, он вправе представить для осуществления кадастрового учета вместо технического плана составленную и заверенную им декларацию об указанном объекте недвижимости.»

Исходя из этого, получается, что для того, чтобы поставить на кадастровый учет объект недвижимости, в том числе дом, расположенный на земельном участке для дачного хозяйства или садоводства, Вы имеете право просто сделать декларацию на объект недвижимости и подать ее вместе с заявлением, паспортом и документами на земельный участок в Росреестр. А дальше эти ребята уже сделают свою работу, поставят на кадастровый учет объект недвижимости и зарегистрируют Ваши права на него.

Прописка на дачной и садовой земле

Если с регистрацией прав все понятно, и этот этап мы с Вами прошли, то теперь переходим к одному из самых злободневных вопросов нашего времени – прописка.

Давайте для начала рассмотрим прописку на дачной земле и как бонус еще рассмотрим возможность прописки на садоводческом участке, так как сейчас появилось достаточно много информации по этому вопросу.

Итак, давайте рассмотрим варианты, от простого к сложному. Самым простым вариантом является следующее:

Вы на дачном участке строите дом, и когда дело доходит до регистрации своего дома в Росреестре (как это было описано выше), Вы делаете декларацию с **ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ** указанием того, что это «жилой дом» и несете в Росреестр на регистрацию прав и постановку на кадастровый учет Вашего жилого дома, в соответствии с теми же действиями (какие я описал выше).

И тут могут быть 2 варианта, первый – Росреестр пропускает Ваше заявление и регистрирует за Вами право собственности на жилой дом на дачной земле, а так же ставит его на кадастровый учет и выдает Вам кадастровый паспорт.

Или же (как начинает складываться практика в некоторых регионах) Вам сначала приостанавливают регистрацию, а потом и вовсе отказывают в ней, ссылаясь на то, что вы должны предоставить документ, подтверждающий Ваше право на возведение жилого дома на данном земельном участке. И судя по судебной практике, которая начала складываться в середине прошлого года – такое положение дел Росреестру удастся отстоять в апелляционных инстанциях. Даже то, что Вам поставили отдельно дом на кадастровый учет по декларации вообще ничего не значит, Вам все равно могут отказать в регистрации права собственности на данный дом. Вот для примера выдержка из Апелляционного определения Курского областного суда от 16.09.2014 по делу N 33-2352/2014г.:

«Согласно представленной ФИО1 в качестве правоустанавливающего документа на государственную регистрацию декларации об объекте недвижимости от 15.04.2014 г. объектом недвижимого имущества, на который он просит зарегистрировать право собственности, является жилой дом.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 года N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобами ряда граждан", в соответствии с абз. 4 ст. 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" дачные земельные участки, так же, как и садовые земельные участки, предоставляются гражданам или приобретаются в целях отдыха, однако при этом не исключается возможность возведения на дачном земельном участке не только жилого строения без права регистрации проживания в нем, но и жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Таким образом, на дачном участке возможно возведение как жилого строения без права регистрации проживания в нем, так и жилого дома с правом регистрации проживания.

В то же время возведение жилого дома на дачном участке, а равно и регистрация на таковой

права собственности требует соблюдения отдельных процедур, прямо предусмотренных нормами действующего законодательства.

Гражданское законодательство требует при этом от собственника земельного участка соблюдения строительных норм и правил (п. 1 ст. 263 ГК РФ), которые унифицированно регламентируют соответствующие вопросы (СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан" и СП 11-106-97 "Разработка, согласование, утверждение и состав проектно-планировочной документации на застройку территории садоводческих (дачных) объединений граждан").

Между тем, какие-либо документы, подтверждающие соблюдение указанных строительных норм и правил на государственную регистрацию представлены не были.

Ссылки ФИО1 на положения ст. 25.3 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", являются несостоятельными, поскольку если объект недвижимости, расположенный на данном земельном участке, относится к объекту индивидуального жилищного строительства и является жилым домом, находящимся на земельном участке, предназначенном для садоводства и огородничества, положения ст. 25.3 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" к нему не применимы. Сведений о том, что принадлежащий ему участок, на котором расположен жилой дом заявителя, имеет разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства либо для ведения личного подсобного хозяйства в ЕГРП и ГКН материалы дела не содержат.

На основании изложенного, поскольку заявитель требует зарегистрировать за ним право собственности на объект недвижимости, возведенный им на земельном участке, предназначенном для садоводства и огородничества, исключительно как жилой дом, а также учитывая установленное в ст. 2 Закона о регистрации понятие государственной регистрации прав как юридического акта признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии с положениями ст. ст. 254, 255 ГПК РФ судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных ФИО1 требований.

В силу п. 4 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 года "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Законом сведения об объекте недвижимости.

В связи с чем, кадастровый паспорт является документом, выдаваемым органом кадастрового

учета в подтверждение государственного кадастрового учета данного объекта и не является правоустанавливающим документом на жилой дом.

Таким образом, ссылки ФИО1 на кадастровый паспорт как на документ, являющийся основанием для государственной регистрации права собственности на жилой дом, являются необоснованными, не соответствующими требованиям законодательства.»

Но в большинстве случаев пока происходит первый вариант, и Вам Росреестр выдает на руки свидетельство о праве собственности на жилой дом и кадастровый паспорт на него.

После этого Вы должны совершить следующий шаг, он кстати и относится к хозяевам участков для ИЖС и ЛПХ в границах населенного пункта.

Пишем заявление в ОУФМС в соответствии с регламентом ОУФМС, утвержденным Приказом ФМС России от 11.09.2012 N 288 "Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации" в соответствии с п.26.1 данного приказа гражданин представляет лицам, ответственным за регистрацию:

документ, удостоверяющий личность;

заявление о регистрации по месту жительства по форме N 6 (приложение N 3 к Регламенту) – его я Вам приложу;

документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (заявление лица (лиц), предоставившего гражданину жилое помещение, договор, свидетельство о государственной регистрации права (права собственности на жилое помещение), решение суда о признании права пользования жилым помещением либо иной документ или его надлежащим образом заверенная копия, подтверждающие наличие права пользования жилым помещением).

Для регистрации достаточно представления одного из перечисленных документов, за исключением случая, предусмотренного пунктом 30 Регламента.

Т.е. от Вас необходимо:

Заявление по форме.

Паспорт.

И Свидетельство о праве собственности на жилой дом.

В большинстве случаев у Вас примут документы и поставят заветный штампик о регистрации.

Однако, бывает, что ОУФМС настойчиво отказывает в регистрации, ссылаясь на то, что Вы обязаны подтвердить, то, что дом является пригодным для жилья и Вы там можете быть прописаны. По этому вопросу есть Апелляционное определение Пермского краевого суда от 07.07.2014 по делу N 33-5565, в котором указывается следующее:

«В соответствии с ч. 1 ст. 27 Конституции Российской Федерации каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства.

Регистрационный учет граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 25.06.1993 г. N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации".

"Административный регламент предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации", утвержденный Приказом ФМС России от 11.09.2012 г. N 288, содержит исчерпывающий перечень документов, необходимых в соответствии с нормативными правовыми актами для предоставления государственной услуги.

Так, в силу положений п. 26.1 указанного Регламента, гражданин предоставляет лицам, ответственным за регистрацию: документ, удостоверяющий личность; заявление о регистрации по месту жительства по форме N 6 (приложение N 3 к Регламенту); документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (заявление лица (лиц), представившего гражданину жилое помещение, договор, свидетельство о государственной регистрации права (права собственности на жилое помещение) решение суда о признании права пользования жилым помещением, либо иной документ или его надлежащим образом заверенная копия, подтверждающие наличие права пользования жилым помещением). Для регистрации достаточно предоставления одного из перечисленных документов, за исключением случая, предусмотренного п. 30 Регламента.

Исходя из положений ч. 1 ст. 249 ГПК Российской Федерации обязанность по доказыванию законности оспариваемого решения возлагается на орган, который принял оспариваемое решение.

В соответствии с п. 5 "Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции", утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. N 47, жилым помещением признается жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

В соответствии с абз. 4 ст. 1 Федерального закона N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

В силу положений ст. 130, 131 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся, в том числе земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.»

И смотрите, что получается, основной упор при подтверждении права заявителя на регистрацию в жилом доме на дачном участке суды делают на то, что право на дом зарегистрировано в Росреестре. А теперь смотрите, что начинает делать Росреестр – он просто начинает отказывать заявителям в регистрации права собственности на такие объекты. И вот тут, скорее всего, смогут поставить окончательную точку только высшие суды, так как в апелляционных пока ситуация неоднозначная.

Я очень хотел бы, чтобы Вы понимали некоторые понятия и не путались в них. Например, наш законодатель установил в ст.1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" следующее понятие дачного участка:

дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Поэтому сейчас просто запоминайте – при оформлении дома или любых других документов указываем только «жилой дом», а не «жилое строение».

Согласно пп. 4 п. 1 ст. 19 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", член садоводческого товарищества вправе осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобами ряда граждан", в соответствии с абз. 4 ст. 1 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" дачные земельные участки, так же, как и садовые земельные участки, предоставляются гражданам или приобретаются в целях отдыха. Однако при этом не исключается возможность возведения на дачном земельном участке не только жилого строения без права регистрации проживания в нем, но и жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Прописка на садовом участке

Теперь рассмотрим ситуацию по прописке на садовом участке, хоть она и не заявлена в аннотации к курсу, думаю, будет очень полезно понимать, в чем разница между садовыми и дачными земельными участкам, в том числе и по процессу прописки на них.

Итак, Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", установил, что садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений). Т.е. вроде бы законодатель явно пишет, что на садовом участке Вы вправе строить жилые строения без права регистрации в них, однако:

Абзац второй статьи 1 признан частично не соответствующим Конституции РФ Постановлениями Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П и от 30.06.2011 N 13-П. В соответствии с частью 3 статьи 79 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 N 1-ФКЗ акты или их отдельные положения, признанные неконституционными, утрачивают силу. Почему целых два постановления принято по одному и тому же вопросу, спросите вы? Все дело в том, что в первом своем постановлении суд признал незаконным запрет на прописку только на тех садовых участках, которые расположены в границах населенных пунктов. А вторым постановлением суд уже указал и на то, что регистрация возможна на садовых участках, которые расположены за границами населенных пунктов, т.е. на землях сельхоз назначения (если Вам сейчас эти слова вообще ни о чем не сказали, то найдите мой курс «Земля. Как легко получить участок с 1 марта 2015 года» и внимательно его изучите – для Вас многие вопросы встанут на свои места).

В своих Постановлениях Конституционный Суд РФ отмечает:

«Принимая Постановление от 14 апреля 2008 года N 7-П, которым нормативное положение абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" было признано не соответствующим статьям 19 (части 1 и 2), 27 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации в части, ограничивающей право на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов, Конституционный Суд Российской Федерации определил и особенности его исполнения, указав, в частности, на необходимость внесения изменений в названный Федеральный закон. Это требование Конституционного Суда Российской Федерации до сих пор не исполнено. Тем не менее в силу статьи 6 и части второй статьи 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации" Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года N 7-П является общеобязательным и действует непосредственно.

Будучи связанным предметом обращения по делу, Конституционный Суд Российской Федерации обеспечил возможность регистрации по месту жительства гражданам - собственникам жилых строений, возведенных на садовых земельных участках, отнесенных к землям населенных пунктов, подчеркнув при этом, что Закон Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", регулирующий на федеральном уровне административно-правовые отношения по регистрации граждан по месту пребывания и по месту жительства, не обуславливает возможность регистрации по месту жительства целевым назначением земельного участка, на котором возведено жилое строение.

Принцип деления земель по целевому назначению на категории - один из основных принципов земельного законодательства, в силу которого правовой режим земель определяется исходя из

их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (подпункт 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Порядок предоставления гражданам и их объединениям земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства из земель сельскохозяйственного назначения, каковыми Земельный кодекс Российской Федерации признает земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (пункт 1 статьи 77), устанавливается данным Кодексом и Федеральным законом "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", который регулирует земельные отношения, возникающие в связи с созданием и деятельностью садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, в той мере, в какой они не урегулированы законодательством Российской Федерации. При этом согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации пользование земельным участком, отнесенным на основании закона и в установленном им порядке к землям сельскохозяйственного назначения, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением (пункт 2 статьи 260).

Закон Российской Федерации "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации", осуществляющий регулирование в публично-правовой сфере регистрации граждан по месту пребывания и жительства, не связывает регистрацию ни с определенным имущественным правом на конкретное жилое строение, ни с целевым назначением земельного участка, на котором оно возведено, и, соответственно, не затрагивает гражданско-правовой статус садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений. Следовательно, регистрация граждан по месту жительства в пригодных для постоянного проживания жилых строениях, расположенных на садовых земельных участках (безотносительно к тому, отнесены они к землям населенных пунктов или землям сельскохозяйственного назначения), сама по себе не может изменить целевое назначение этих земельных участков.

6. Таким образом, нормативное положение абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в части, исключающей возможность регистрации граждан по месту жительства в принадлежащих им на праве собственности жилых строениях, которые пригодны для постоянного проживания и расположены на садовых земельных участках, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, не соответствует Конституции Российской Федерации, ее статьям 27 (часть 1) и 55 (часть 3).

Этим не ставится под сомнение прерогатива федерального законодателя - исходя из того, что целевое назначение земельного участка, как публичный компонент его правового режима, может оказывать существенное влияние на правовой режим расположенных на нем объектов недвижимости, - при внесении в правовое регулирование изменений, вытекающих из настоящего Постановления, уточнить в рамках своей дискреции критерии реализации

собственниками земельных участков права возводить на них здания и сооружения, осуществлять их перестройку, разрешать строительство другим лицам (пункт 1 статьи 263 ГК Российской Федерации) с учетом различного целевого назначения дачных и садовых земельных участков, не нарушая при этом конституционный принцип поддержания доверия граждан к закону.

Вместе с тем собственникам таких земельных участков следует учитывать, что регистрация по месту жительства в расположенных на них пригодных для постоянного проживания жилых строениях не приводит к приобретению соответствующей территорией статуса населенного пункта и, следовательно, не возлагает на органы публичной власти обязанности по ее благоустройству, созданию и поддержанию коммунальной, транспортной и иных инфраструктур, за исключением решения вопросов, непосредственно связанных с осуществлением основных прав и свобод человека и гражданина. Поэтому, выбирая в качестве места жительства жилое строение, расположенное на земельном участке, отнесенном к землям сельскохозяйственного назначения, граждане должны осознанно принимать и те возможные неудобства, которые являются следствием проживания вне территории населенных пунктов.»

Таким образом, что мы имеем? Мы имеем внешне похожую ситуацию с пропиской на дачной земле в жилом доме, однако все не так радужно и легко. Давайте по порядку.

Итак, можно попробовать проскочить с регистрацией дома как жилого точно так же, как и в случае с дачным участком. Т.е. отразить в декларации, что дом жилой и отправить его на регистрацию в Росреестр. Если прокатит – то пол дела сделано, за Вами закрепили право собственности на жилой объект и можно пробовать уже идти в ОУФМС и регистрироваться в нем.

Если же объект за вами зарегистрирован как нежилой, тогда здесь уже сложнее ситуация. Необходимо предпринимать следующие действия:

Во-первых, нужно пройти процедуру признания вашего нежилого дома жилым (кстати, это касается и дачников, которым Росреестр отказал в регистрации права собственности на жилой дом). Тут два варианта, если в Вашем субъекте принят закон субъекта или иной правовой акт, регулирующий порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания, то Вы открываете его и действуете в соответствии с тем, что там написано. Как узнать, есть ли этот порядок или нет? Самый простой путь – зайти на сайт Губернатора области и отправить через электронную приемную данный вопрос. В течение 30 дней Вы получите ответ.

Если же такого документа в субъекте не принято, то до принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих

юридическое значение. Т.е. необходимо будет готовить и подавать иск о признании Вашего нежилого дома жилым. Но до этого желательно сделать экспертизу на соответствие Вашего дома требованиям Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 и не возникает ли угроза жизни и здоровью людей при эксплуатации данного помещения в качестве жилого. После получения на руки судебного решения о признании жилого строения пригодным для постоянного проживания, необходимо будет обратиться с заявлением в Росреестр о внесении изменений в кадастровый паспорт объекта недвижимости и в свидетельство о праве собственности, дабы там отразили информацию о том, что данное помещение является жилым (или в случае, если Росреестр отказал в регистрации права – заново обратиться и приложить соответствующее решение). Ну а уже после этого обращаетесь в ОУФМС с заявлением о регистрации в данном доме.

Подобные выводы изложены в Апелляционном определении Кемеровского областного суда от 29.01.2015 по делу N 33-13744:

«Согласно кадастровому паспорту здания от 29.01.2014 г. и декларации об объекте недвижимости от 14.02.2014 г., правообладателем объекта является О.С.Д. на основании решения суда от 10.10.2012 г. (л.д. 19). Объект капитального строительства с кадастровым номером 42:28:2103001:796 поставлен на кадастровый учет 29.01.2014 г. за N 420/001/14-36363, расположен по адресу: адрес; вид объекта недвижимости - здание; назначение - нежилое; особые отметки - "садовый дом" (л.д. 20).

В соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке (л.д. 4 оборот), объект недвижимости расположен на земельном участке из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для индивидуального садоводства; сведения о правах на земельный участок отсутствуют.

В соответствии с абзацем 2 статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

В силу подпункта 4 пункта 1 статьи 19 указанного Федерального закона N 66-ФЗ член садоводческого товарищества вправе осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном

земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке.

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (части 3, 4 статьи 15 ЖК РФ).

В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

Согласно данному Положению признание помещения жилым, пригодным (непригодным) для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, на основании оценки соответствия помещения установленным требованиям. По окончании своей работы комиссия составляет заключение в трех экземплярах о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания по установленной форме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества по форме утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 03 ноября 2009 года N 447.

Все сведения об объекте недвижимого имущества определяются и вносятся заявителем в декларацию самостоятельно.

При этом, если на земельном участке, предназначенном для ведения садоводства либо дачного хозяйства, создан объект недвижимости, предназначенный для постоянного проживания, в пункте 3 "назначение объекта" декларации может быть заполнена ячейка "жилое".

Из анализа приведенных норм следует, что упрощенная процедура регистрации права на объект недвижимости, возведенный на садовом участке, возможна только в отношении объектов - гаража, дома, жилого строения, или иного объекта недвижимого имущества, если в силу части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества разрешения не требуется.

В то же время возведение жилого дома на садовом участке, требует соблюдения отдельных процедур, прямо предусмотренных нормами действующего законодательства.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 года N 7-П, абзац второй статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" признан не соответствующим Конституции Российской Федерации в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Из правовой позиции, изложенной в данном Постановлении, следует, что строение в садовом товариществе должно отвечать ряду условий: располагаться на садовом земельном участке, который находится в черте населенного пункта и быть признанным жилым строением, пригодным для постоянного проживания.

Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что до внесения соответствующих изменений в федеральное законодательство, субъекты Российской Федерации вправе в опережающем порядке осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления - утвердить правила землепользования и застройки.

До принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение.»

Однако, несмотря на то, что Конституционный суд указал на возможность признания судами общей юрисдикции жилых строений, пригодных для постоянного проживания, есть судебная практика, которая указывает, что Вам необходимо обращаться в межведомственную комиссию, которая создается органом местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47, на территории которого расположен Ваш участок с заявлением о признании своего помещения жилым. И тогда уже по результатам рассмотрения комиссией Вашего обращения принимать решение: обжаловать ли действия комиссии или же, если решение положительное, менять регистрационные документы в Росреестре и подавать в ОУФМС заявление на прописку.

Подобный вывод содержится в Апелляционном определении Самарского областного суда от 02.09.2014 по делу N 33-8745/2014:

«Согласно абз. 2 ст. 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" садовый земельный участок как земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" абз. 2 ст. 1 Закона N 66-ФЗ признан не соответствующим Конституции Российской Федерации в той части, какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для проживания в жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

В соответствии с указанным Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации гражданское законодательство требует от собственника земельного участка соблюдения строительных норм и правил (пункт 1 статьи 263 ГК Российской Федерации), которые, унифицировано, регламентируют соответствующие вопросы.

Судом установлено, что Б. принадлежит нежилое одноэтажное строение, общей площадью 65,5 кв. м, расположенное на принадлежащем ей на праве собственности земельном участке, площадью 633,00 кв. м с кадастровым номером N, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства.

Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ Жилым признается изолированное помещение, относящееся к недвижимому имуществу, пригодное для постоянного проживания граждан, отвечающее

установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, а также порядок признания жилого помещения непригодным для проживания устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами (части 3, 4 статьи 15 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 4 ст. 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано не пригодным; для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В настоящее время действует Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47.

В соответствии с пунктом 7 названного Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Таким образом, решение вопроса о признании жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Как видно из материалов дела Постановлением Администрации г.о. Кинель N от ДД.ММ.ГГ создана межведомственная комиссия г.о. Кинель по признанию помещения жилым помещением пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также признания дома аварийным и подлежащим сносу.

Из материалов дела видно, что Б., обращалась в Администрацию г.о. Кинель с вопросом о признании жилого помещения не жилым, однако решения по ее заявлению принято не было.

Поскольку решения по вопросу о соответствии занимаемого истцом помещения, установленным требованиям не принималось, действия (бездействие) органов местного самоуправления при разрешении постановленного вопроса не обжалованы и незаконными не

признаны, суд правильно пришел к выводу, о том, что заявленное требование о признании жилого помещения непригодным для проживания не может быть разрешено в порядке искового производства, так как он относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии.

В силу положений части 1 статьи 254 ГПК РФ граждане вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления.

Следовательно, граждане вправе оспорить в суде бездействие межведомственной комиссии и органа местного самоуправления по принятию решений, связанных с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.»

Что посоветую вам я – конечно, лучше сначала обратиться в межведомственную комиссию, а уж потом в суды, так как судебные решения общих судов у нас пока не приобрели прогнозного характера и может случиться всякое.

Но обращаю ваше особое внимание, заниматься пропиской на садовой земле или дачной можно и нужно лишь в крайних случаях, когда других вариантов у вас нет и не предвидится, как вы увидели из выше приведенной информации – это крайне хлопотное занятие, однако, дорогу осилит идущий. Основное, что вам необходимо знать о данном процессе – я вам дал, дела за вами. Честно сказать подобные круги ада я бы никому не пожелал пройти. Слишком зыбок этот вопрос и сложен для решения на сегодняшний день в рамках действующего законодательства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Давайте теперь разберемся, что же такое разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и нужно ли оно нам?

На основании все того же п. 4 ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" документом, который подтверждает факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт

создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержат описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, является разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

В общем порядке оно требуется для регистрации права собственности на объект недвижимости в порядке, установленном для этого п. 1 ст. 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако, как я уже упоминал выше, на основании того же п.4 ст. 25.3 122-ФЗ до 1 марта 2018 года разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию не запрашивается, и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства.

Поэтому здесь, смотрите сами. Я вижу сегодня лучшим вариантом такую ситуацию – вы берете разрешение на строительство и строите дом, можете даже его зарегистрировать, если планируете его продавать или прописываться в нем (ну или выкупать участок, если он в аренде по праву Вашей собственности на нем). По сути разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является пока пустой бумажкой для ИЖСов, ни к чему не обязывающей и ничего не значащей. Претензии по вопросу самовольной постройки к Вам уже не применимы, так как Вы взяли разрешение на строительство, право собственности до 1 марта 2018 года Вы можете зарегистрировать на себя без этого документа и прописаться Вы так же можете без него. Поэтому сегодня я вообще не вижу смысла использовать его. Разрешение на строительство имеет силу 10 лет. За этот срок наше законодательство еще раз 20 изменится. И я не исключаю ситуации, что и по вводу объекта в эксплуатацию законодатель все же удосужится прописать прямые нормы и регламенты, так как на сегодняшний день каждый муниципалитет разрабатывает на своем уровне документацию по процедуре ввода объекта в эксплуатацию. Что создает крайне нездоровый климат вокруг этого вопроса. Поэтому, мой Вам совет – пока разрешение на ввод в эксплуатацию не нужно.

Для тех, кто еще сомневается, получать ли разрешение на ввод объекта в эксплуатацию рекомендую ознакомиться с перечнем необходимых документов для получения разрешения (ч. 3 ст. 55 ГрК РФ):

- правоустанавливающие документы на земельный участок. Такими документами могут являться, например, свидетельство о праве собственности, документ-основание выдачи свидетельства о праве собственности - договор купли-продажи, дарения, свидетельство о праве на наследство и т.д.;

- градостроительный план земельного участка, который выдается органом местного самоуправления (ч. 17 ст. 46 ГрК РФ);
- разрешение на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (ч. 4 ст. 51 ГрК РФ);
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- технический план, который выдается кадастровым инженером (Постановление Правительства РФ от 01.03.2013 N 175; ст. 41 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);
- заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 54 ГрК РФ.

Если здоровье и лишняя энергия позволяют Вам с легкостью пройти все эти этапы и получить документы – моя Вам зависть и почтение. Думаю, что без особой нужды ни один нормальный человек на это добровольно не пойдет.

Получаем тех. условия

Теперь коснемся вопроса получения техусловий на подключение к сетям. Этой проблемой нужно озадачиться заранее. Однако, насколько заранее лучше это сделать? Давайте по порядку.

Лучше всего, если вы планируете строиться в уже застроенном районе, поговорить с соседями или пройтись по улицам и посмотреть, с какой стороны располагаются основные инженерные сети от вашего участка. Это необходимо для того, чтобы спроектировать и поставить свой дом там, где будет ближе всего к сетям, так как найдется мало людей, предпочитающих копать через весь участок трубопровод или канализацию, или тянуть соплю с кабелем и еще ставить столб у себя же на участке. Поэтому, рекомендую, заранее пройдитеесь и узнайте, с какой стороны по вашей улице идут основные сети.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Данным постановлением закреплён следующий алгоритм действий, который необходимо совершить заявителю. Чтобы получить технические условия на подключение или убедиться, что они отсутствуют.

Итак, по порядку:

1. Подаём заявление на получение технических условий и плате за присоединение объекта капитального строительства к сетям. Болванку заявления я приложу, поэтому его искать не нужно, просто заполнить.

2. К заявлению необходимо приложить ряд документов. Вот здесь как раз и кроется ответ на вопрос «А когда начинать этим заниматься?». Смотрите. Какую информацию необходимо предоставить (п. 8 ПП РФ № 83):

а. копия паспорта,

б. правоустанавливающие документы на земельный участок,

в. информацию о границах земельного участка, на котором планируется осуществить строительство объекта капитального строительства или на котором расположен реконструируемый объект капитального строительства (эта информация в кадастровом паспорте нашего земельного участка),

г. информацию о разрешенном использовании земельного участка (данная информация содержится в ГПЗУ),

д. информацию о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства. Соответствующих данному земельному участку (также, эту информацию можно увидеть только в ГПЗУ),

е. необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения, а также виды подключаемых сетей инженерно-технического обеспечения. Здесь будете писать исходя из того, кому делаете запрос,

ё. планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (при наличии соответствующей информации) писать необязательно, при том, что мы с вами определились, что пока вводить в эксплуатацию не собираемся,

ж. планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации), тут так же, если не знаем, можем не писать.

Исходя из полученной информации, вы уже самостоятельно смогли сделать вывод, что данную работу необходимо начинать. Когда на руки вы получите ГПЗУ от муниципалитета. Поэтому в первую очередь необходимо начать вести работу с муниципалитетом по вопросу получения ГПЗУ, а уже дальше действовать на нескольких фронтах – получать разрешение на строительство и получать параллельно тех условия. Вопрос получения техусловий по электроэнергии я детально рассмотрел в курсе «Земля. Как легко получить участок с 1 марта

2015 года». По электричеству можете начинать действовать даже раньше - с момента получения участка и дальше уже по моей инструкции.

Если же Вы не знаете, какая ресурсоснабжающая организация обслуживает Ваш район, то в абз. 2 п.6 Постановления Правительства от 13.02.2006 N 83 предусмотрен вариант, когда Вы делаете запрос в орган местного самоуправления. А орган местного самоуправления представляет в течение 2 рабочих дней с даты обращения сведения о соответствующей организации, включая наименование, юридический и фактический адреса.

3. Следующий шаг будет ответом организации, в которую Вы подали запрос и приложили соответствующие документы, в течение 14 рабочих дней либо о технической возможности подключения, либо об ее отсутствии. (п. 9 ПП РФ №83)

4. Получив соответствующую информацию, Вы на основании данных в ней принимаете решение, где строить, как строить, и на какие мощности Вы можете рассчитывать.

Еще один неплохой вариант, это просто заехать в те конторы, которые у Вас на территории, и поговорить со специалистами там по возможности подключения и стоимости. Иногда это бывает даже эффективнее, нежели заниматься переписками. Но, бывает, что и не всегда.

Поэтому принимайте решения исходя из той информации, которую Вы от меня получили и в соответствии с той ситуацией, которая существует с подключениями у Вас на территории.

Кстати по вопросу предоставления дополнительной информации по вводу в эксплуатацию и необходимой мощности есть Определение Верховного суда РФ от 31 июля 2014 г. N АПЛ14-295:

«Отказывая в удовлетворении заявления в части оспаривания абзацев 6, 7, 9 и 10 пункта 8 Правил, суд пришел к правильному выводу о том, что Правила утверждены в соответствии с частью 10 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации, то есть в пределах предоставленных Правительству Российской Федерации полномочий, а указанные положения пункта 8 не противоречат федеральному закону и иным нормативным правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

Пункт 8 Правил определяет содержание запроса, который орган местного самоуправления либо

правообладатель земельного участка направляет организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Определение перечня документов, которые заказчик направляет исполнителю для предоставления технических условий, как правильно указал суд в своем решении, обусловлено содержанием технических условий, содержащихся в части 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Технические условия предоставляются применительно к конкретному земельному участку, поэтому организации, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения необходима информация о разрешенном использовании земельного участка, о предельных параметрах разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, соответствующих данному земельному участку, для подготовки технических условий.

Требования об указании в запросе сведений о планируемом сроке ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки реализуются только при наличии соответствующей информации и согласуются с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предусматривающей прекращение обязательств организации, предоставившей технические условия, если правообладатель земельного участка в течение установленного законом срока не определит необходимую ему для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку.

С учетом изложенного безосновательное утверждение Б. в апелляционной жалобе о том, что для подготовки технических условий не нужна информация о виде разрешенного использования и предельных размерах разрешенного строительства, так как технические условия содержат только информацию о максимальной нагрузке и сроках подключения объекта к инженерным сетям, а эта информация зависит от мощности поставщика ресурса и пропускной способности инженерных сетей.

Ошибочен довод апелляционной жалобы и о том, что на заказчика незаконно возлагается обязанность об указании информации о планируемом сроке ввода объекта в эксплуатацию объекта капитального строительства, планируемой величине необходимой подключаемой нагрузки. Заявитель ссылается на несоответствие этих требований Федеральному закону «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления». Между тем, суд первой инстанции правильно указал в решении на отсутствие возможности такого противоречия в связи с тем, что данный закон не регулирует отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления инженерно-технического обеспечения. Обжалуемые положения приняты во исполнение норм Градостроительного кодекса Российской Федерации и регулируют иные отношения между организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и правообладателями земельных участков, возникающие в процессе определения и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.»

Таким образом, этапы получения тех условий достаточно прозрачны. Ничего лишнего с вас требовать не должны, но и та информация, которая необходима – должна быть вами предоставлена.

Заключение

Вот мы и добрались, с вами, уважаемый читатель, до конченого маршрута нашего небольшого отрезка пути. Надеюсь, что мои знания и информация, которую я здесь изложил, будет полезной и позволит сэкономить вам помимо денежных средств еще и огромное количество нервов и времени, коих сейчас – куда больший дефицит.

Желаю удачи вам в получении прописки, регистрации своего жилья и дальнейшего проживания мирно и спокойно в любимом и уютном гнезде. За сим откланиваюсь и надеюсь с вами в уже следующих моих материалах. Мира, добра и благополучия!