

Зачем нужно разрешение на строительство?

С недавнего времени многие жители России могли не задумываться об юридических тонкостях при строительстве собственного дома, благодаря «дачной амнистии», либо считали получение документов на дом вопросом второстепенным, который можно решить, когда дом станет реальностью. Но реальностью могут стать насущные проблемы – это и отказы в постановке на кадастровый учет, в регистрации прав собственности, в подключении к коммуникациям, в прописке и присвоении почтового адреса.

Чтобы такого не случилось, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Бурятия настоятельно рекомендует владельцам земельных участков, перед тем как строить дом своей мечты позаботиться о получении разрешения на строительство. Без него, в настоящее время в связи с изменениями законодательства, невозможно будет поставить жилой дом на государственный кадастровый учет.

Для справки отметим, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дает застройщику право осуществлять строительство.

Кадастровые инженеры при выполнении кадастровых работ должны учитывать то, что такой объект недвижимости как индивидуальный жилой дом не входит в исключение. К тому же, с начала июля этого года федеральным законом установлено, что сведения о здании - объекте индивидуального жилищного строительства, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости, в случае если изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию не предусмотрено законодательством в области градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Безусловно, процесс получения разрешения занимает много времени и требует определенных затрат, но без этого документа нарушаются градостроительные нормы, за которые предусмотрена административная ответственность. Именно поэтому филиал Кадастровой палаты просит позаботиться о разрешительных документах заранее, чтобы не было проблем в будущем.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Бурятия

Жители Бурятии смогут контролировать кадастровую стоимость своей недвижимости

«Споры о кадастровой оценке станут меньше, - считают в филиале Кадастровой палаты по Республике Бурятия, - благодаря новому закону «О государственной кадастровой оценке», который в прошлом месяце подписал президент РФ Владимир Путин».

Главным нововведением законопроекта стала единая методика определения кадастровой стоимости и передача полномочий по кадастровой оценке недвижимости, специально создаваемым региональным ведомствам. То есть определение кадастровой стоимости станет полностью государственной.

«Наверное, это самая напумевшая и спорная тема, касающаяся недвижимости, на данный момент не только в Бурятии, но и по всей России. Тема о кадастровой стоимости обсуждалась и в государственных органах власти, и в коммерческих структурах, и во всех информационных ресурсах, - говорит директор Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Бурятия Покацкий П.В. - Сейчас кадастровую оценку осуществляют оценщики-физлица, которые являются членами саморегулируемой организации оценщиков. Они привлекаются на конкурсной основе органами государственной власти субъектов РФ. После вступления в силу нового Федерального Закона такие работники будут не вправе устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости. Кадастровую стоимость будет определять только бюджетное учреждение».

По словам Петра Покацкого, преимущество нового закона перед прежним в доступности информации для населения. Акт о кадастровой оценке объектов недвижимости будет направлен в Росреестр, в органы местного самоуправления и опубликован на сайте, в средствах массовой информации. Любой гражданин, заинтересованный в кадастровой оценке, сможет в течение 50 дней подать свои замечания к изложенному акту, а бюджетное учреждение, в свою очередь, должно будет каждое замечание принять к сведению и доработать отчет. До этого такой процедуры не было.

Также в число нововведений вошла обязанность уполномоченного органа субъекта РФ принимать решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки. В Республике Бурятия и других регионах оценку проводят не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения — не чаще одного раза в два года), и не реже одного раза в пять лет. Исключение — внеочередная кадастровая оценка, которая будет проводиться в случае оспаривания кадастровой стоимости по

основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30% объектам недвижимости в субъекте РФ.

Подписанный главой государства закон расширяет возможность для обжалования оценки, если есть случаи судебных решений по одному и тому же объекту. В силу он вступит с 1 января 2017 года, за исключением положений об особенностях проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, которые вступают в силу с начала 2020 года.

**Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Бурятия**