

**СНЯТИЕ
САМОЗАСТРОЯ,
УЗАКОНИВАНИЕ
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ,
ПРИВАТИЗАЦИЯ
БЕЗ ПОМОЩИ ЮРИСТА**



все пути легализации
самозастроя



получение разрешения
на строительство



категории земель
и их использование



дачная амнистия



права и обязанности
застройщика и его соседей



**Снятие самозастроя,
узаконивание перепланировки,
приватизация без помощи юриста**

«Книжкин Дом»

2011

Снятие самозастроя, узаконивание перепланировки, приватизация без помощи юриста / «Книжкин Дом», 2011

Собственный дом, уютная квартира, солнечная веранда, подвал для зимних заготовок... Обеспечивая себе и близким комфорт, мы часто забываем о такой важной составляющей, как документальное обеспечение своих действий: оформление разрешения на строительство и приватизация земли, межевание и выделение долей для бесконфликтного существования с родственниками и соседями... Если всего этого не сделать вовремя, последствия незаконного строительства могут свести на нет все ваши благие намерения – вплоть до сноса готового здания. Более того, самозастрой и квартира с неоформленной перепланировкой неизбежно влекут проблемы с их продажей, наследованием, подводом коммуникаций. Получается, что у вас есть дом или пристройка к нему, а документально их нет! Выход из ситуации только один – брать все имеющиеся документы и эту книгу в руки и начинать заниматься официальным оформлением построенного. Несколько походов в соответствующие инстанции, терпение и внимание помогут вам навести порядок в семейном «юротделе» без помощи и консультаций дорогостоящих специалистов-адвокатов и сотрудников БТИ, а для новых строений оформить разрешение на строительство по всем правилам, ведь, как известно, проблему проще предупредить, чем решать, когда она даст о себе знать в полный рост.

, 2011

© Книжкин Дом, 2011

Содержание

Часть I. Самозастрой	5
Глава 1. Что включает в себя понятие «самозастрой»?	5
Глава 2. Как избежать самозастроя?	7
Разрешение на строительство или реконструкцию	7
Выдача разрешений на строительство	8
Разрешение на строительство требуется:	8
Разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции	8
Перечень необходимых документов для получения разрешения на строительство (реконструкцию) объектов индивидуального жилищного строительства	9
Что представляет собой градостроительный план участка?	12
Перечень необходимых документов для получения градостроительного плана	12
О нормативно-правовой основе выявления нарушений	16
В каких случаях проводится проверка	16
Обязанности застройщика	17
Ответственность и размеры штрафов за нарушение порядка организации индивидуального жилищного строительства	18
Нарушение требований нормативных документов в области строительства	18
Нарушение установленного порядка строительства объектов, приемки, ввода их в эксплуатацию	19
Нарушение требований пожарной безопасности	19
Конец ознакомительного фрагмента.	21

Снятие самозастроя, узаконивание перепланировки, приватизация без помощи юриста

Составитель Людмила Леонидовна Садовая

Часть I. Самозастрой

Глава 1. Что включает в себя понятие «самозастрой»?

Ответ на вопрос, что же такое самозастрой, или самозастрой, можно найти в статье 222 Гражданского Кодекса РФ: «Самовольной постройкой являются жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданные без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил».

При наличии любого из этих признаков строение, сооружение и иное недвижимое имущество признается самовольной постройкой.

Самозастроем, например, является:

- дом, построенный без разрешения на строительство;
- жилой флигель на участке;
- сарай во дворе многоквартирного дома;
- летняя кухня или веранда, пристроенные к дому;
- надстройка в виде второго этажа или мансарды;
- подвал в доме, выкопанный без разрешения на реконструкцию, и т.д.

Главное правовое последствие самовольной постройки состоит в следующем: лицо, ее осуществившее, не приобретает права собственности на нее. Оно является лишь собственником материалов, израсходованных при застройке. Самовольная постройка не считается недвижимостью и не подлежит государственной регистрации. Сделки, направленные на распоряжение ею, недействительны как противозаконные. На самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, не может распространяться приобретательная давность. *Положение о приобретательной давности* означает, что лицо, которое не является собственником недвижимого имущества, но добросовестно и непрерывно владеет им в течение 15 лет, приобретает право собственности на него. Лица, допустившие самозастрой, обязаны осуществить его снос (полную разборку) за свой счет или привести объект недвижимости в первоначальное состояние.

Кроме того, лица, виновные в самовольном строительстве или изменении архитектурного облика строения, несут административную ответственность. Так, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта предусмотрено получение разрешений на строительство, влекут наложение административного штрафа.

«Строительство без разрешения загородного дома и хозяйственных построек производственного и непроизводственного назначения, а также объектов индивидуального строительства влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц – от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц – от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда».

Зачастую самовольно возведенный частный дом является единственным жилищем для семьи, а иногда и для нескольких семей, поэтому в этой книге мы подробно остановимся на основных вариантах легализации (узаконения) самовольной постройки.

Для снятия самозастроя потребуется достаточно большое количество сил и времени. Для того чтобы в последствии не проходить все «круги бюрократической машины», давайте по порядку разберемся в этом нелегком, но очень важном вопросе.

Глава 2. Как избежать самозастроя?

Разрешение на строительство или реконструкцию

Прежде чем приступить к строительству жилого дома или любого другого объекта, следует, в первую очередь, определиться с участниками данного процесса и обратиться за *специальным разрешением на строительство* в архитектурную службу района, сельскую или поселковую администрацию. Вторым шагом станет обращение в проектную организацию, которая либо самостоятельно разработает проект, либо составит проектное задание. Последний этап – выбор подрядной организации, которая, собственно, и будет заниматься процессом строительства.

Так выглядит идеальный алгоритм строительства того или иного объекта. Однако в реальности все часто бывает гораздо прозаичнее. В погоне за экономией застройщик самостоятельно, с помощью родственников или «вольных» строительных бригад, делает на своем земельном участке все, что ему заблагорассудится. Многие люди выбирают для себя (как им кажется) более экономичный способ возведения объекта недвижимости – просто строят самостоятельно безо всяких разрешений, проекта и прочей необходимой документации.

Для начала определимся с тем, какие объекты можно считать возведенными самовольно, поскольку достаточно часто в документах БТИ все строения, кроме самого жилого дома, обозначены как построенные самовольно, а значит, и оценке не подлежат.

Оценка строения – определение инвентаризационной стоимости строения и сооружения, существует для целей налогообложения.

Оценке для целей налогообложения не подлежат строения, помещения и сооружения:

- строящиеся;
- самовольно возведенные;
- признанные по различным причинам непригодными для дальнейшей эксплуатации;
- бесхозные;
- назначение которых не определено.

Таким образом, объекты как бы не существуют, так как на их возведение в местном отделе архитектуры, пожарной инспекции и других организациях не было выдано специальных на то разрешений. К таким строениям применима ст. 222 Гражданского Кодекса РФ об отсутствии специального разрешения. Эта статья также посвящена проблемам судебного признания собственности на самовольные постройки.

Итак, все, что построено без разрешений и проектов или с нарушением проекта (отступлением от проекта), является самозастроем.

Например: лицо является собственником земельного участка, на котором было совершено самовольное возведение объектов недвижимости при отсутствии специальных разрешительных документов на строительство.

Это, как правило, коммерческие и некоммерческие объекты недвижимости небольшой площади, возведенные в зоне, не привлекающей всеобщего внимания, а также небольшие торговые павильоны и магазинчики, которые зачастую не имеют всей необходимой документации.

Застройщик одновременно оформляет документы и ведет процесс постройки, который, так или иначе, считается незаконным, поскольку на него нет утвержденного разрешения.

Выдача разрешений на строительство

Как известно, любую болезнь проще лечить в самом начале, а проблему решать, как только она появилась. Любой «запущенный» или пущенный на самотек вопрос в итоге отнимает гораздо больше средств, времени и сил, чем решенный своевременно. В случае самозастроя самым разумным и логичным решением становится получение разрешения на строительство и совершение действий, исключающих сам факт возникновения самозастроя. *Разрешение на строительство* – это административный акт, предоставляющий право осуществлять застройку земельного участка, находящегося в собственности, пользовании или аренде, он является основанием для реализации архитектурного плана.

Разрешение на строительство выдается застройщику органами исполнительной власти субъектов Федерации – Земельным комитетом и Управлением по Архитектуре и градостроительству при администрации района. После представления градостроительного плана земельного участка, форма которого установлена Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 г. № 840.

Выдача разрешений на строительство на территории поселения, дачных и садовых товариществ осуществляется, соответственно, органами местного самоуправления поселения – Главой местной поселковой администрации, Земельным комитетом и Управлением по Архитектуре и градостроительству.

Разрешение на строительство требуется:

1. Для застройки индивидуального земельного участка.
2. Для проведения капитального ремонта объекта.
3. Для проведения отдельных этапов строительства, реконструкции.

С 1 января 2010 г. не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки. Применительно к индивидуальному жилищному строительству в указанной ситуации может быть отказано в выдаче разрешения на строительство, если схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта не соответствует действующим градостроительным и строительным нормам и правилам.

Для индивидуального жилищного строительства разрешение на строительство выдается на десять лет. Оно может быть продлено на основании заявления заказчика. В целях пресечения возможных злоупотреблений со стороны застройщика в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи заявления о продлении такого срока (т.е. не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения).

Разрешение на строительство объекта индивидуального жилищного строительства не может продлеваться более чем на 10 лет.

Разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции

Под этапами строительства, реконструкции следует понимать достаточно широкий круг работ.

Это могут быть *подготовительные работы*, например связанные со сносом сооружения для нового строительства, или *демонтаж отдельных конструкций* при реконструкции, зем-

ляные работы по устройству котлованов, устройство фундаментов, строительство отдельных блоков объекта и т.д.

Следует учитывать, что не во всех случаях можно допускать подготовку проектной документации на отдельные этапы строительства, это возможно только при условии, что последующий этап не будет влиять на характеристики надежности и безопасности результатов работ, выполненных на предыдущих этапах строительства.

Орган, выдавший разрешение на строительство (администрация района), обязан направить копию такого разрешения в соответствующий орган государственного строительного надзора при администрации города. Это делается для обеспечения органов государственного строительного надзора своевременной информацией для оперативного реагирования и пресечения случаев самовольного строительства.

Основными нормативами организации и застройки территории являются:

- количество и размеры подъездных и внутренних дорог;
- минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков;
- тип источников водоснабжения;
- техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения;
- перечень необходимых противопожарных сооружений;
- перечень мероприятий по охране окружающей среды и т.д. (ст. 33 Гражданского Кодекса РФ).

Перечень необходимых документов для получения разрешения на строительство (реконструкцию) объектов индивидуального жилищного строительства

- Заявление на имя главы администрации района;
- для физического лица – оригинал и копия паспорта (2, 3 листы и листы с регистрацией);
- для юридического лица (копии документов заверяются печатью организации):
 - а) оригинал и копия Устава (полномочия руководителя);
 - б) копия приказа о назначении руководителя;
 - в) оригинал и копия паспорта руководителя (2, 3 листы и листы с регистрацией);
- оригинал и копия Градостроительного плана земельного участка для индивидуального жилищного строительства (Земельный комитет, Управление по Архитектуре и градостроительству);
- согласование архитектурного решения внешнего облика объекта Главным архитектором города, в случае нахождения земельного участка на территориях особой градостроительной значимости или в границах зон строгого регулирования застройки;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа на земельный участок, один из документов:
 - а) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;
 - б) свидетельство о праве собственности, владения, бессрочного пользования на землю (на праве пожизненного наследуемого владения), выдаваемые в 1992–1993 гг. администрацией района;
 - в) договор аренды земельного участка;
- оригинал и 2 экз. копии схемы планировочной организации земельного участка, с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства и ориентации окон – выполненный любой проектной лицензированной организацией;

– нотариально заверенное согласие совладельцев земельного участка (владельцев объектов недвижимости, расположенных на земельном участке) на строительство объекта индивидуального жилищного строительства;

– нотариально заверенная копия доверенности, подтверждающей полномочия лица, подающего заявление (при необходимости).

Образец заявления

Главе администрации N- го района
от _____
(фамилия, имя, отчество)

(место регистрации: почтовый индекс, город, улица,

дом, корпус, квартира, дата регистрации)

Номер телефона: _____

С паспортом сверено: _____

(подпись, расшифровка подписи специалиста)

Заявление

Прошу Вас выдать Разрешение на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) (ненужное зачеркнуть) объекта индивидуального жилищного строительства _____

(описание объекта)

Параметры объекта: Общая площадь — _____,

Жилая площадь — _____

Строительный объем — _____,

Площадь земельного участка — _____ га.

На земельном участке по адресу: _____.

/ _____ /

(подпись заявителя)

Что представляет собой градостроительный план участка?

Градостроительный план земельного участка является основополагающим документом для последующих этапов получения разрешения на строительство и ввода объекта в эксплуатацию.

Градостроительный план земельного участка включает следующие сведения:

1. Границы земельного участка.
2. Границы зон действия публичных сервитутов.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
4. Информация о градостроительном регламенте. При этом в градостроительном плане земельного участка должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка.
5. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.
6. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия.
7. Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
8. Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Перечень необходимых документов для получения градостроительного плана

- Заявление на имя главы администрации района.
- для физического лица – оригинал и копия паспорта (2, 3 листы и листы с регистрацией);
- для юридического лица (копии документов, заверенные печатью организации):
 - а) оригинал и копия Устава (полномочия руководителя);
 - б) копия приказа о назначении руководителя;
 - в) оригинал и копия паспорта руководителя (2, 3 листы и листы с регистрацией);
- оригинал и копия правоустанавливающего документа на земельный участок, один из документов:
 - а) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;
 - б) свидетельство о праве собственности, владения, бессрочного пользования на землю (на праве пожизненного наследуемого владения), выдаваемые в 1992–1993 гг. администрацией района;
 - в) договор аренды земельного участка;
- такой договора выдавался Департаментом имущественно-земельных отношений (ранее до 07.2008 г.);
- копия кадастрового паспорта (плана) земельного участка с координатами точек поворотных углов земельного участка – при его наличии (выдает Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости);
- оригинал и копия чертежа границ участка, выполненного любой лицензированной организацией;

– оригинал и копия материалов топографической съемки земельного участка в масштабе 1:500 с текущими изменениями (выполненные не позднее предыдущего года, с отметкой о принятии в геофонд), с границами земельного участка, с контурами объектов капитального строительства (зданий, сооружений, строений), расположенных на участке, с нанесением красной(ых) линии прилегающей(их) улицы (улиц) (выдает Департамент архитектуры и градостроительства);

– нотариально заверенные копии свидетельств на объекты недвижимости, расположенные на участке (при наличии таких объектов), один из документов:

а) свидетельства о государственной регистрации права на здания, строения, сооружения;

б) регистрационные свидетельства на объекты недвижимости (МУПТИиОН.);

– копии технических паспортов на объекты недвижимости (изготовленные не позже 1 года), расположенные на земельном участке (при наличии таких объектов) – выполненные любой лицензированной организацией;

– при нахождении земельного участка в «археологической зоне» согласно данным ИСОГД (информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) представить оригинал и копию справки «О наличии (отсутствии) на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия» (Министерство культуры, отдел охраны объектов культурного наследия);

– планировочная схема размещения объектов в масштабе 1:500;

– оригинал и копия доверенности, подтверждающей полномочия лица, подающего заявление, заверенные нотариально (при необходимости).

Образец заявления

Главе администрации N-го района
от _____
(фамилия, имя, отчество)

(место регистрации: почтовый индекс, город, улица,

дом, корпус, квартира, дата регистрации)

Номер телефона: _____

С паспортом сверено: _____

(подпись, расшифровка подписи специалиста)

Заявление

Прошу Вас подготовить Градостроительный план земельного участка для индивидуального жилищного строительства по адресу: _____.

/ _____ /

(подпись заявителя)

Невыполнение Застройщиком требований ГПЗУ (Градостроительный план строительного участка) имеет множество негативных последствий:

– несоответствие проектной документации ГПЗУ является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство;

– несоответствие созданного в результате строительства или реконструкции объекта недвижимости ГПЗУ является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

По общему правилу, установленному Градостроительным Кодексом РФ, подготовка градостроительного плана земельного участка может осуществляться двумя путями:

1. В составе проектов межевания территорий.
2. В виде отдельного документа.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется в рамках разработки иной градостроительной документации, в результате утверждение ГПЗУ в составе проектов межевания территорий становится процедурой достаточно длительной.

Однако отсутствие указанных проектов не мешает правообладателю земельного участка или объекта недвижимости обратиться в уполномоченный орган власти с заявлением о выдаче ГПЗУ в виде отдельного документа.

Публичные сервитуты устанавливаются для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Иными словами – для обеспечения некоего публичного интереса, а именно:

1. Проход или проезд через земельный участок.
2. Использование земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.
3. Размещение на земельном участке межевых, геодезических знаков и подъездов к ним.
4. Проведение дренажных работ на земельном участке.
5. Забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя.
6. Прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок.
7. Сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных.
8. Использование земельного участка в целях охоты и рыболовства.
9. Временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских исследовательских и других работ.
10. Свободного доступа к прибрежной полосе.

Публичные сервитуты устанавливаются:

1. Одновременно с принятием решения о предоставлении земельного участка в собственность (постоянное, бессрочное пользование, аренду).
2. После момента предоставления участка в собственность.

Разрешение на строительство НЕ ТРЕБУЕТСЯ:

1) В случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Вместе с тем, поскольку закон обратной силы не имеет, используемые для осуществления предпринимательской деятельности гаражи, построенные до внесения соответствующих изменений в часть 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ, редакцией Федерального Закона от 31 декабря 2005 года № 210-ФЗ, на земельных участках, предоставленных физическим лицам, не являются самовольными постройками, и недопустимо требовать от застройщиков получения разрешения на строительство или на ввод объекта в эксплуатацию в их отношении.

2) Строительства на земельном участке сооружений вспомогательного использования (статья 51 Градостроительного Кодекса РФ).

К строениям и сооружениям вспомогательного характера относят любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, баня, летняя кухня, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы) и т.д.

3) В случае изменений объекта капитального строительства (киосков, навесов и других) и (или) его частей, если они не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Следует отметить, что перечень объектов, для строительства, реконструкции, капитального ремонта которых не требуется разрешение на строительство, указанный в Градостроительном Кодексе РФ, не является исчерпывающим. Субъекты РФ (местная администрация) могут определять и иные объекты, для строительства которых не требуется разрешение на строительство.

О нормативно-правовой основе выявления нарушений

В соответствии с п. 9 Постановления Правительства РФ № 54, Государственный строительный надзор **осуществляется в форме проверок** соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Порядок проведения проверок, состав и требования к их проведению определен Постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации», детализирован Руководящим Документом РД-11-04-2006 «Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации».

В каких случаях проводится проверка

В соответствии с п.3 РД-11-04-2006 проверки проводятся должностным лицом органа государственного строительного надзора в следующих случаях:

- 1) наступления сроков завершения работ, которые подлежат проверке в соответствии с программой проведения проверок;
- 2) получения извещения от лица, осуществляющего строительство, о завершении работ, которые подлежат проверке, если срок окончания таких работ не совпадает со сроками, указанными в программе проведения проверок;
- 3) получения извещения от лица, осуществляющего строительство, о случаях возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства;
- 4) получения обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам, относящимся к осуществлению государственного строительного надзора;
- 5) получения сведений о выполнении работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, подлежащих проверке, из иных источников.

Итоговая проверка соответствия построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации проводится органом государственного строительного надзора в случае получения извещения застройщика или заказчика об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Обязанности застройщика

Установлена обязанность застройщика в течение 10 дней передать в орган, выдавший разрешение на строительство, документы, необходимые для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Данные документы регистрируются в деле «о застроенных или подлежащих застройке земельных участках» (гл. 7 Градостроительного Кодекса РФ).

Передаче подлежат только общие сведения об объекте, копии результатов инженерных изысканий и копии разделов проектной документации, имеющих наиболее важное общественное значение (мероприятия по охране окружающей среды, по обеспечению доступа инвалидов к объектам и т.д.), или копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Невыполнение этой обязанности приводит к тому, что застройщику будет отказано в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до того момента, пока указанные документы не будут переданы в орган, выдавший разрешение на строительство (ч. 7 ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ).

В соответствии с *Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения* (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 февраля 2006 г. № 83), до начала подачи ресурсов (оказания соответствующих услуг) заказчик должен получить разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

В случае самовольного подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (свет, газ, вода, канализация) в соответствии с законом:

1. Производится отключение от сетей – без предупреждения и за счет подключившегося. При этом Поставщик вправе обращаться в правоохранительные органы по факту хищения и создания аварийной ситуации, а также требовать от Подключившегося возмещения причиненного ущерба в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2. Начисляется компенсация эксплуатирующей организации за причиненный ущерб.

3. Эксплуатирующая организация выставляет незаконно подключившемуся потребителю счет за потребленный объем (как правило, за последние 6 месяцев по действующим нормам потребления при отсутствии счетчиков учета).

4. В соответствии со ст. 7.19, 7.20 КОАП, нарушитель должен оплатить штраф 15–20 МРОТ. За подключение к сетям газо-, тепло- и энерго- снабжения и 10–15 МРОТ – за подключение к сетям водоснабжения и водоотведения. Для юридических лиц эти суммы выше в 20 раз.

Согласно Статьи 52 Градостроительного кодекса РФ, в случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган *Извещение* о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции – в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса, лицо, осуществляющее строительство, обязано:

1) обеспечивать беспрепятственный доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителям органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;

2) обеспечить, в соответствии с требованием п. 10 РД-11-04-2006, условия для выполнения должностным лицом органа государственного строительного надзора своих полномочий, предусмотренных ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и п. 24 Положения об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации;

3) осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов;

4) обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды;

5) обеспечивать выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;

6) проводить строительный контроль;

7) обеспечивать ведение исполнительной документации;

8) извещать орган государственного строительного надзора об изменении сроков окончания работ, подлежащих проверке, указанных в программе проведения проверок. Также в орган государственного строительного надзора с целью последующего проведения проверки подлежат направлению извещения о каждом случае возникновения аварийной ситуации;

9) обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до устранения выявленных нарушений, составления актов об устранении нарушений и направления в орган государственного строительного надзора извещения об устранении выявленных нарушений;

10) обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Ответственность и размеры штрафов за нарушение порядка организации индивидуального жилищного строительства

Нарушение требований нормативных документов в области строительства

Нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительномонтажных работ, а также при производстве строительных материалов, инструкций и изделий влечет в соответствии с действующим законодательством наложение административного штрафа:

- на граждан в размере 5–10 МРОТ,
- на должностных лиц – 10–20 МРОТ,
- на юридических лиц – 100–200 МРОТ.

Те же действия, повлекшие потерю несущей способности зданий, сооружений или их составных частей либо снижение прочностных параметров производимых строительных материалов, конструкций и изделий, влекут в соответствии с действующим законодательством наложение административного штрафа:

- на граждан в размере 10–15 МРОТ,
- на должностных лиц – 20–30 МРОТ,
- на юридических лиц – 200–300 МРОТ.

Нарушение установленного порядка строительства объектов, приемки, ввода их в эксплуатацию

Строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства влечет в соответствии с действующим законодательством наложение административного штрафа:

- на граждан в размере 3–5 МРОТ,
- на должностных лиц – 5–10 МРОТ,
- на юридических лиц – 50–100 МРОТ.

Нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию, в том числе заселение жилых домов и использование гражданских и производственных объектов без оформления в установленном порядке документов о вводе в эксплуатацию, влечет в соответствии с действующим законодательством наложение штрафа:

- на граждан в размере 5–10 МРОТ,
- на должностных лиц – 10–20 МРОТ,
- на юридических лиц – 100–200 МРОТ.

Нарушение порядка выдачи архитектурно-планировочных зданий и разрешений на строительство влечет в соответствии с действующим законодательством наложение административного штрафа на должностных лиц в размере 10–20 МРОТ.

Нарушение требований пожарной безопасности

Нарушение требований пожарной безопасности, установленных стандартами, нормами и правилами, за исключением случаев, предусмотренных статьями 8.32, 11.16 КоАП, влечет в соответствии с действующим законодательством предупреждение или наложение административного штрафа:

- на граждан в размере 5–10 МРОТ,
- на должностных лиц – 10–20 МРОТ,
- на юридических лиц – 100–200 МРОТ.

Те же действия, совершенные в условиях особого противопожарного режима, влекут в соответствии с действующим законодательством наложение административного штрафа:

- на граждан в размере 10–15 МРОТ,
- на должностных лиц – 20–30 МРОТ,
- на юридических лиц – 200–300 МРОТ.

Нарушение требований стандартов, норм и правил пожарной безопасности, повлекшие возникновение пожара без причинения тяжкого или средней тяжести вреда здоровью человека либо без наступления иных тяжких последствий, влечет в соответствии с действующим законодательством наложение штрафа:

- на граждан – 15–20 МРОТ,
- на должностных лиц – 30–40 МРОТ,
- на юридических лиц – 300–400 МРОТ.

Расстояние между одно– двухквартирными домами с приусадебными земельными участками в пределах одной пары домов не нормируется; расстояния от этой пары домов и их хозяйственных построек до домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках должны приниматься не менее указанных в таблице № 1.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Расстояние, м, при степени огнестойкости здания		
	I, II	III	IV, V
I, II	6	8	10
III	8	8	10
IV, V	10	10	10

Степень огнестойкости I – здания с несущими и ограждающими конструкциями из натуральных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона с применением листовых и плитных негорючих материалов.

Степень огнестойкости II – то же. В покрытиях зданий допускается применять незащищенные стальные конструкции.

Степень огнестойкости III – здания с несущими и ограждающими конструкциями из натуральных или искусственных каменных материалов, бетона или железобетона. Для перекрытий допускается использование деревянных конструкций, защищенных штукатуркой или трудногорючими листовыми, а также плитными материалами. К элементам покрытий не предъявляются требования по пределам огнестойкости и пределам распространения огня, при этом элементы чердачного покрытия из древесины подвергаются огнезащитной обработке.

Степень огнестойкости IV – здания с несущими и ограждающими конструкциями из цельной или клееной древесины и других горючих материалов, защищенных от воздействия огня и высоких температур штукатуркой или другими листовыми или плитными материалами.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.