

Регулирование и управление строительной деятельностью



▣ **Строительство, капитальное строительство регулируется:**

- ▣ - Гражданским кодексом Российской Федерации;
- ▣ - Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- ▣ - Федеральным законом от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений";
- ▣ - Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- ГОСТ Р 57363-2016 Управление проектом в строительстве.

КАК ОФОРМИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА НА УЧАСТКЕ

Перед тем как вести строительство дома на собственном участке, необходимо получить все распорядительные документы, среди которых особенно важным является разрешение. Какие факторы учитываются при использовании земельного надела в качестве площадки для будущей застройки:


1. Вид применяемого участка.
2. Площадь, которой располагает собственник.
3. Место нахождения угодья.



- Как правильно документально оформить бумаги на строительство дома на собственном участке, пошагово расписано в Градостроительном кодексе
- **В разрешении** подтверждается соответствие составленной и предоставленной документации проекта плану участка, а если в этом есть необходимость – проекту межевания земли. Согласно официально оформленной бумаги, собственник имущества может не только заниматься строительством жилья, но и реконструировать его в перспективе.

Как и где получить разрешение на строительство дома

- Желаящему и нуждающемуся в получении бумаги на строительство дома на собственном участке можно воспользоваться одним **из правил**:
 1. Общее правило – подразумевает представление документа подразделением местного самоуправления в том районе, где находится надел.
 2. Если строительные работы будут применять недра, свой окончательный вердикт должны вынести Министерство природных ресурсов и экологической обстановки РФ и ее территориальные объединения.
 3. Еще один вариант получения удостоверения, но в данном случае он не относится к строительству зданий – при применении атомной энергии разрешение выдает Федеральная служба по атомному и технологическому надзору.

□ Закон предусматривает вероятность его незнания гражданами, поэтому даже если разрешение не получено, а строительство дома на земельном участке уже вовсю идет, до 1 марта 2018 года можно воспользоваться упрощенной процедурой регистрации. 

□ Но разрешение все же лучше получить, чтобы избежать дополнительных вопросов от контролирующих органов. Тем более документ обладает рядом преимуществ:

- позволяет взять кредит в кредитно-финансовом учреждении;

- станет гарантией беспроблемного подключения газа и водоснабжения.

Какие документы необходимы

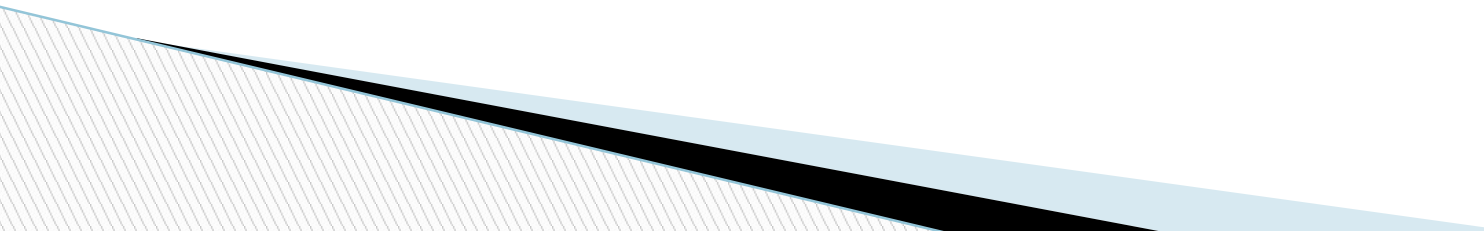
- Заявка на разрешение оформляется в 2017 году в соответствующем госоргане, который занимается контролем за земельными наделами, находящимися в собственности в подотчетном регионе. При этом заявителю нужно взять с собой ряд документов:
 - • бумагу, объясняющую право владения угодьем;
 - • градостроительный проект земли;
 - • паспорт или при его временном отсутствии – другой документ, определяющий личность заявителя;

- если вместо собственника угодья в госинстанцию обращается его представитель, недостаточно прийти и заявить волю владельца, необходимо иметь при себе доверенность, заверенную нотариусом, который имеет лицензию на выполнение соответствующей профессиональной деятельности (все эти нюансы позже перепроверяются сотрудниками госучреждения);
- в любом случае понадобится проектная документация, в которую входит пояснительная выписка, информация об инженерных сетях, план нахождения будущего здания, если на территории уже есть постройки, обозначается, какие из них подлежат сносу;

- положительное решение незаинтересованного специалиста, который подтверждает проект дома;
 - к заключению прикладываются бумаги, указывающие на то, что специалист имел право проводить экспертную оценку.
- ▣ **Обратите внимание**, что разрешение на проектирование можно не получать, а значит и не прикладывать к заявке, если строящееся жилье не превышает этажность в числе трех, и в здании будет проживать только одна семья.

Как быстро оформляется разрешение на строительство дома

- ▣ 10 дней после подачи заявки вполне достаточно чтобы проверить правдивость предоставленных бумаг и выдать заявителю бумагу. Могут ли отказать? Конечно, могут, если например проект дома на участке не соответствует требованиям и правилам единого градостроительного плана, утвержденного на законодательном уровне.

- ▣ Интересно, что оплачивать госуслуги в виде госпошлины в 2017 году нет необходимости. Если собственнику земельного надела отказали, он имеет право подать жалобу в суд. Если разрешение уже получено, это совсем не означает, что за строительство нужно приниматься сразу же, мало ли какие причины возможных задержек могут быть.
 - ▣ Разрешение будет действовать на протяжении длительного периода времени – 10 лет, но только если после получения документа собственник земли уложится в 10-дневный срок для представления в госинстанцию подробной документации по площади дома, инженерных особенностях.
- 

Когда разрешение не нужно

- Когда разрешение на строительство в пределах собственного участка получать не нужно. Ведь, как правило, когда уже построен частный дом, рядом хочется разместить погреб, гараж или другие важные сооружения.

- В 2017 году можно забыть о разрешении на строительство таких объектов:
- 1. Если вы решили строить гараж на территории, полученной не для предпринимательской деятельности.
- 2. Если участок выдан не для садоводства или огородничества, ведения дачного хозяйства.
- 3. Документ не нужно получать, если планируется строительство объектов, относящихся к капитальному строительству по типу киоска, павильона и т. п.
- 4. Несущественное изменение внутренней структуры объектов

Как проводится регистрация права собственности

- Объект индивидуального строительства подлежит регистрации, чем занимается территориальное подразделение Росреестра, расположенное в регионе размещения земельного участка.

- **При себе нужно иметь такой список документов:**
- **1. Если земельный надел уже оформлен в качестве собственности, и ЕГРП владеет соответствующими сведениями, достаточно представить:**
- • письменное заявление, в тексте которого идет речь о регистрации права собственности заявителя;

- • если права собственника надела представляет доверенное лицо – доверенность, выписанная на имя последнего от лица первого;
- • паспорт заявителя;
- • квитанция, подтверждающая оплату госпошлины;
- • кадастровое удостоверение об оценке объекта недвижимости.
- **1. Если земельное угодье нигде не числится, нужно показать расширенный перечень документов:**
- • заявление;
- • кадастровый паспорт;
- • паспорт заявителя;
- • бумага, подтверждающая факт погашения суммы за госуслуги;
- • доверенность на доверенное лицо;
- • правоустанавливающая бумага на надел;
- • документ, служащий подтверждением нахождения дома в границах обозначенного участка.

□ Рассматриваются документы на протяжении 10 дней, после чего результатами могут явиться:

1. Выдача удостоверения о праве владения домом.

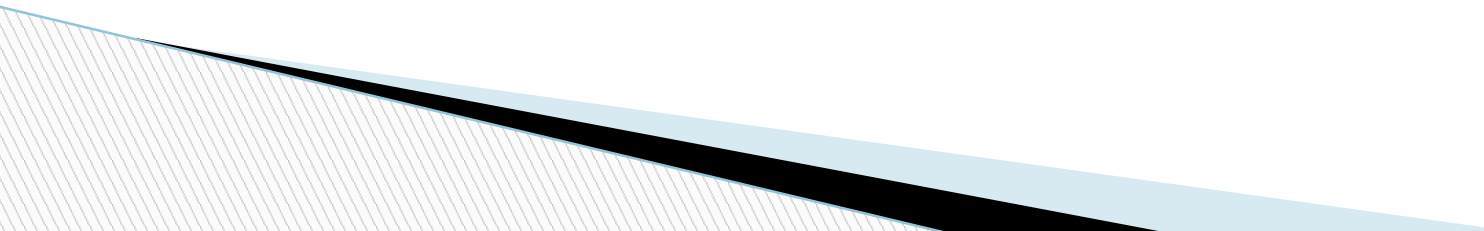
2. Бумага о праве владения землей.

3. Если о земельном наделе ничего не знают в госкадастре недвижимости, скорее всего, сотрудники госучреждения откажут в регистрации.

Когда разрешение может утратить свое действие

- Разрешение на строительство дома выдается сроком на 10 лет, но в Градостроительном кодексе также описаны дополнительные случаи, когда документ перестает действовать:
- 1. Участок в соответствии с нормами законодательства был изъят из пользования.
- 2. Владелец самостоятельно отказался от угодья.
- 3. Прекратили действия соглашения, относительно которых владельцу принадлежало право собственности.
- Как только владелец теряет право распоряжаться наделом, на протяжении следующих 30 дней автоматически разрешение, выданное ранее, отзывается обратно и признается недействительным.

Особенности оформления разрешения на строительство дома

- Необычной считается ситуация, когда строительство уже начато, но по желанию первичного собственника право пользования наделом переходит в другие руки. Как тогда поступить с разрешением, ведь документы оформлялись на другое имя?
 - Закон утверждает, что переделывать бумагу не нужно, это касается также ситуаций, когда участок делится сразу между несколькими лицами, единственный нюанс – операция требует получения нового градостроительного плана.
- 

Преимущества и недостатки строительства дома на своем участке

□ Если собственнику достался участок в рамках дальнейшего индивидуального строительства, значит, он уже может воспользоваться рядом плюсов:

1. Надел может претендовать на участие в разных поддерживаемых государственных программах.

2. Физлицо не зависит от других владельцев, если, конечно, угодье не принадлежит нескольким людям.

3. Территория позволит строить жилой дом без каких-либо ограничений и лишних хлопот, касающихся перевода имущества в другую категорию.

4. Хозяин получает право быть прописанным к наделу и пользоваться услугами госучреждений по типу больниц, школ и других важных инстанций.

ГОСТ Р 57363-2016 Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)

Утвержден приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 16 декабря 2016 г. №2043-си. **Впервые вводится в действие с 01.06.2017.**

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий стандарт устанавливает требования по управлению проектом в строительстве, позволяющие обеспечить эффективное достижение целей и задач проектов при осуществлении инвестиционно-строительной деятельности.

Требования настоящего стандарта распространяются на управление любыми проектами в строительстве и могут быть применены при строительстве зданий и сооружений различного функционального назначения, их реконструкции и капитальном ремонте, за исключением объектов определенных в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса как особо опасные и технически сложные линейные объекты железнодорожного транспорта, объекты культурного наследия.

Настоящий стандарт допускается использовать с целью оценки соответствия управления проектом в строительстве установленным в стандарте требованиям.

ГОСТ Р 57363-2016. Основные этапы управления проектами в строительстве

Жизненный цикл здания, сооружения

Этапы реализации проекта в строительстве

Инициирование проекта

Планирование проекта

Реализация проекта

Мониторинг и контроль за реализацией проекта

Завершение проекта

Операционная деятельность

Эксплуатация объекта и ликвидация

Определение необходимости и возможности инвестиционного проекта в строительстве, бизнес планирование

Разработка детального плана реализации проекта в строительстве

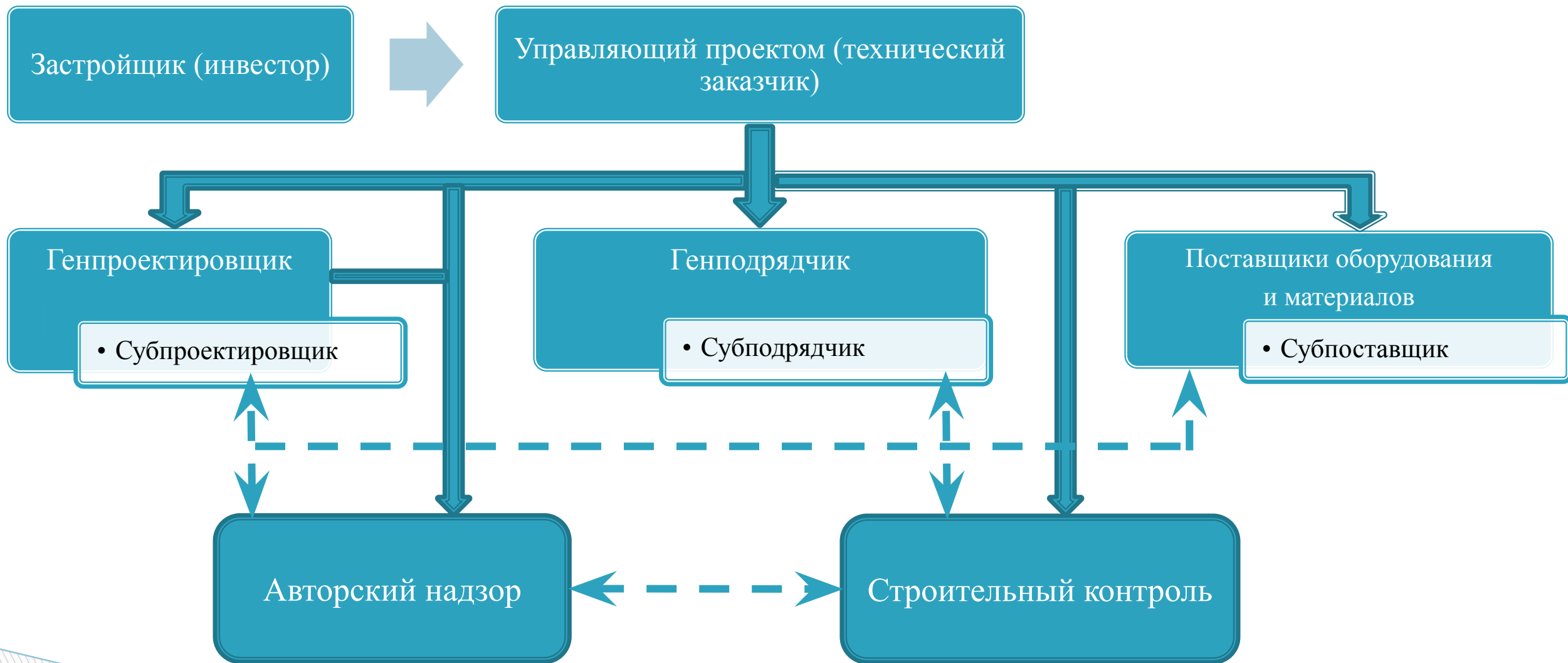
Координация людей и других ресурсов для реализации проекта в строительстве

Контроль целей и задач в строительстве, его реализации, применение корректирующих действий там, где это необходимо

Сдача-приемка объекта в эксплуатацию, завершение проекта строительства

Эксплуатация объекта, капитальные и планово-профилактические ремонты, ликвидация объекта

ГОСТ Р 57363-2016. Схема управления проектом в строительстве



▣ СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!!