

ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Тимуш Иван Иванович

магистрант

Московский финансово-юридический университет МФЮА

Аннотация: Данная научная статья является комментарием к Градостроительному кодексу Российской Федерации, а именно разъяснение отдельных пунктов статей 51 и 55, с целью упорядочивания всех шагов при подготовке к строительству объектов капитального строительства – блокированные жилые дома, а также порядок их ввода в эксплуатацию.

Ключевые слова: дом блокированной застройки, самовольная постройка, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

THE ORDER OF CONSTRUCTION OF BLOCKED RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE KALININGRAD REGION

Timush Ivan Ivanovich

Abstract: This scientific article is a commentary on the Urban Planning Code of the Russian Federation, namely, an explanation of certain paragraphs of Articles 51 and 55, in order to streamline all steps in preparation for the construction of capital construction projects – blocked residential buildings, as well as the procedure for their commissioning.

Key words: block building house, unauthorized construction, building permit, permission to put the object into operation.

На сегодняшний день строительство в Российской Федерации является одной из отраслей, где наблюдается небывалый рост. Это обусловлено тем, что до недавних пор в Российской Федерации действовала льготная ипотека, процент которой порой был совсем низким в рамках нашей страны и имел значение в 2%. На сегодняшний день уже не действуют льготные предложения

по ипотеке, однако спрос на новое жилье всё также велик, не смотря на выросший в разы ценник за квадратный метр.

Калининградская область является одним из лидирующих регионов в ценовой политике за квадратный метр и этому способствует ряд причин, а именно:

- ограниченное количество земельных участков для возведения жилых объектов с коммерческой реализацией;
- большой спрос на недвижимость создают жители города Москвы, Санкт-Петербурга и желающие переехать в Калининградскую область с дальнего востока Российской Федерации.

В Калининградской области нет большого количества крупных застройщиков, кроме того темпы возводимых ими объектов очень зависят от поставок строительных материалов из основной часть Российской Федерации, что сказывается на скорости строительства, так как в последние годы замечены перебои с поставками.

На фоне высокого спроса на жилье, местные средние и малые предприниматели, организуют строительство блокированных жилых домов, однако не всегда делают это правильно с точки зрения закона.

На сегодняшний день на фоне массового строительства очень много объектов возведены с нарушениями градостроительного законодательства и по факту попадают под определение статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации «о самовольных постройках».

В данной научной статье будет описан порядок действий для строительства таких объектов, как блокированные жилые дома, а именно разъяснения для получения разрешительной документации, а также будут предложены рекомендации по определению статуса правомерности возведения таких объектов, без запроса у застройщика документов, пользуясь лишь кадастровой картой, а также сайтом Правительства Калининградской области.

В практике очень часто бытует мнение, особенно у риелторов, а также доверчивых клиентов, что указанные объекты не требуют получения разрешения на строительство и они приравнены к индивидуальным жилым домам, однако данные объекты имеют повышенный статус опасности, так как имеют общие стены с соседними блоками и в случае возникновения чрезвычайной ситуации последствия могут быть чреваты, если объект имеет какие-либо нарушения с точки зрения градостроительного законодательства, а

для недопущения такого и необходима разработка проектной документации, а также ее соблюдение при возведении таких объектов. Блокированные жилые дома в этом плане никаким образом нельзя приравнивать к индивидуальным жилым домам, их статус близок к малоэтажным многоквартирным домам, однако разница лишь в правовом статусе объектов и земельном участке, расположенном под такими объектами.

Недавно в Градостроительный кодекс Российской Федерации внесли поправки Федеральным законом от 30.12.2021 N 476-ФЗ, в которые внесли понятие дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Ранее определение блокированного жилого дома было в п. 2.3 в приказа федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где описано размещение таких объектов на земельном участке с видом разрешенного использования блокированная жилая застройка.

Для организации строительства блокированных жилых домов необходимо руководствоваться пунктом 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации «о разрешении на строительство» - в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство 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, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос". К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 настоящего Кодекса проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 настоящего Кодекса, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с

настоящим Кодексом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 настоящего Кодекса;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению.

Все указанные выше подпункты пункта 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ обязательны к исполнению с целью получения разрешения на строительство именно блокированных жилых домов, для многоквартирных домов, а также коммерческих зданий пакет необходимых документов шире.

Для более четкого понимания о каких именно документах идет речь в вышеперечисленном, объясню каждый подпункт по порядку, а также будет описан орган, их выдающий, по возможности, на примере Калининградской области.

Изначально необходимо иметь на руках правоустанавливающие документы на земельные участки, если земельный участок на данный момент один, значит его нужно размежевать, но следует заметить, что прежде чем это делать, настоятельно рекомендую заказать градостроительный план земельного участка в уполномоченном органе на его выдачу, в зависимости от вида разрешенного использования.

После получения градостроительного плана земельного участка, можно понимать, какие есть возможности по межеванию земельного участка и сколько блоков возможно разместить.

После предварительной подготовки, при наличии уже «готовых к использованию» земельных участков (размежеванных), необходимо выполнить следующее действия:

1. обратиться в эксплуатирующую организации для получения технических условий;

2. обратиться в проектную организацию, для начала работ по составлению проектной документации, а именно разделов описанных в подпункте 3.

3. проектная организация обязана быть членом саморегулируемые организации и иметь подтверждающие этому документы;

4. в случае, если земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории, необходимо согласование строительства в данной зоне, если это предусмотрено действующим законодательством.

Выполнив указанные действия, застройщик обращается в Правительство Калининградской области за получением разрешения на строительство, приложив все вышеперечисленное. При положительном ответе, разрешение на строительство собственник получает на руки, а также его вносят в реестр выданных разрешений на строительство на сайте Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области. По получению данного документа, собственник должен обратиться в строительную организацию, которая ему создаст объект, согласно проектной документации.

По окончании строительных работ, в соответствии со статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации «о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», необходимо сформировать такой же пакет документов как и при получении разрешения на строительство, однако в проектной документации должны присутствовать завершенные технические условия, исполнительная съемка построенного объекта и акт приемки строительства указанного объекта с подробным описанием выполненных строительной организацией работ.

При получении документа – разрешение на ввод в эксплуатацию, Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию заводит заявку на постановку на государственный кадастровый учет объекта в Росреестре, после чего ему присваивается кадастровый номер и право собственности. Обращаем внимание, что такие объекты капитального

строительства имеют наименование, которое им присвоено документе – ввод в эксплуатацию, то есть в нашем случае он будет называться блокированный жилой дом, кроме этого пользуясь ресурсом – публичная кадастровая карта, при просмотре таких объектов стоит обращать внимание в самом низу информационного окошка на строку ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, там обязательно должен стоять год, в этом случае объект возведен по всем нормам права, установленным на дату его ввода в эксплуатацию.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
3. Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
4. Электронный ресурс Публичная кадастровая карта, режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>.
5. Электронный ресурс сайт Правительства Калининградской области, режим доступа: <https://gov39.ru/>.
6. Электронный ресурс сайт Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области, режим доступа: <https://gov39.ru/vlast/agency/aggradostroenie/antikorr/metodmat.php>.