



ПОЛУЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ УСЛУГИ «РАССМОТРЕНИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИЛИ САДОВОГО ДОМА» ПАМЯТКА ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЯ

!!! До подачи уведомления рекомендуем получить градостроительный план земельного участка

(для получения достоверной информации о возможности строительства на рассматриваемом земельном участке, а также для определения предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, для определения места допустимого размещения зданий и сооружений, для определения зон с особыми условиями использования территории (требующие определенных отчетов, согласований, либо разработки мероприятий по обеспечению инженерной защиты планируемого объекта и других параметров).

ШАГ 1. ПОДАЧА УВЕДОМЛЕНИЯ И ДОКУМЕНТОВ, предусмотренных ч. 3 ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее ГрК РФ (посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг).

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ требования при подаче уведомления (согласно ГрК РФ, Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи (далее ПЗЗ), утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 и Административного регламента предоставления муниципальной услуги):

– **ЗАПОЛНЕНИЕ УВЕДОМЛЕНИЯ** о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, содержащее сведения, предусмотренные ч. 1.1 ст. 51.1 ГрК РФ.

– **НАПРАВЛЕНИЕ ВМЕСТЕ С УВЕДОМЛЕНИЕМ О ПЛАНИРУЕМОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДОКУМЕНТОВ**, предусмотренных ч. 3 ст. 51.1 ГрК РФ, в том числе описание внешнего облика планируемого к строительству объекта капитального строительства (является обязательным документом при нахождении земельного участка в границах территории исторического поселения регионального значения, указывается в градостроительном плане).

– **СООТВЕТСТВИЕ ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ, ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве (согласно ч. 10.1 ст. 51.1 ГрК РФ).

ШАГ 2. ПОЛУЧЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТА РАССМОТРЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ УСЛУГИ:

– **Уведомление о СООТВЕТСТВИИ** указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (положительный результат рассмотрения муниципальной услуги, предоставляет застройщику ПРАВО ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО в соответствии с параметрами, согласованными в уведомлении).

– **Уведомление о НЕСООТВЕТСТВИИ** указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (отрицательный результат рассмотрения муниципальной услуги, свидетельствует о несоответствии предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве).

– **ВОЗВРАТ уведомления** и прилагаемых к нему документов без рассмотрения с указанием причин возврата (в случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 ст. 51.1 ГрК РФ, или документов, предусмотренных п. 2 - 4 ч. 3 ст. 51.1 ГрК РФ, в этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным).

ОСНОВНЫЕ и наиболее часто встречающиеся ПРИЧИНЫ направления уведомлений о НЕСООТВЕТСТВИИ:

Отсутствие в уведомлении сведений, предусмотренных ч. 1.1 ст. 51.1 ГрК РФ:

- фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);
- наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;
- сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);
- сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);
- сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;
- сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;
- способ направления застройщику уведомлений.

Отсутствие документов, предусмотренных ч. 3 ст. 51.1 ГрК РФ:

- правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;
- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;
- описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (является обязательным документом при нахождении земельного участка в границах территории исторического поселения регионального значения, указывается в градостроительном плане).*

Несоответствие предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным ПЗЗ (согласно ч. 10.1 ст. 51.1 ГрК РФ):

- отсутствие документов, подтверждающих соблюдение особого режима использования территорий (отчеты о инженерно-геологических изысканиях, отчеты об установлении абсолютной высоты планируемого к строительству объекта, заключения об инженерно-гидрометеорологических условиях, согласования строительства с собственниками инженерных сетей и коммуникаций, согласование с органами ФСО РФ, разработка градостроительного анализа в территориях охранных зон памятников культуры и т.д.);
- превышение коэффициента использования территории, максимальной общей площади и высоты планируемого к строительству объекта капитального строительства согласно ПЗЗ;
- использование земельного участка согласно вида разрешенного использования, отсутствующего в утвержденном классификаторе;
- различные обременения, аресты и запрещения регистрации земельного участка согласно сведениям государственного реестра недвижимости, в том числе отсутствие согласия на строительство лиц, являющихся долевыми собственниками земельного участка, либо собственниками зарегистрированных на рассматриваемом земельном участке объектов недвижимости.

*ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, описание внешнего облика объекта состоит из текстовой формы и графического описания:

– текстовая форма включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, цветовое решение их внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также описание иных характеристик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства;

– графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

*ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, что согласно пункту 9 приложения № 2 к приказу Росреестра от 23 октября 2020г., площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружений на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, приямки, входы в подвал, рампы и тому подобное). В площадь застройки включается площадь проекции сооружения, расположенного на столбах, а так же арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающих за плоскость стен (свесы кровли являются выступающими за плоскость стены элементами, в связи с этим их необходимо учитывать при расчете показателя площади застройки, а также указывать в графической части описания внешнего облика, а именно в конфигурации, а также в разделе 4 уведомления, на схематичном изображении планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке).

*ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, что сведения указанные в описании внешнего облика должны полностью совпадать со сведениями в уведомлении о планируемом строительстве.