Новый порядок продления разрешения на строительство

Федеральным законом от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации…» изменен порядок продления срока действия разрешения на строительство. Указанные изменения вступили в силу с 4 августа 2018 года.

В соответствии с новым правилам, для продления действия разрешения на строительство застройщик должен обратиться в соответствующий орган с заявлением о внесении изменений в ранее выданное разрешение на строительство в связи с продлением срока действия разрешения на строительство не менее чем за **10 рабочих дней** до окончания срока действия разрешения на строительство. До 4 августа 2018 года такой срок составлял 60 дней.

В случае пропуска указанного 10-дневного срока орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, **отказывает** в продлении срока действия разрешения на строительство. Таким образом, установленный 10-дневный срок является пресекательным.

Кроме этого орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, правомочен отказать застройщику в продлении срока разрешения на строительство еще по двум основаниям:

• если получит информацию о выявленном в рамках государственного строительного надзора, государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля факте, свидетельствующем о том, что работы по строительству объекта не начаты;

• если получит информацию государственного строительного надзора о том, что застройщик не направил извещение о начале строительных работ (в случае, когда направление такого извещения является обязательным).

Необходимо отметить, что в случае поступления заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство **исключительно в связи с продлением срока действия такого разрешения**, для принятия решения о внесении изменений в разрешение на строительство необходимы документы, предусмотренные ч. 7 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, для случаев продления срока действия разрешения законодатель установил упрощенный пакет предоставляемых документов.

 При пропуске указанного срока у застройщика возникает обязанность по получению нового разрешения на строительство, порядок выдачи которого регламентирован статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, и соответственно по предоставлению полного пакета документов.

В случае, если строящийся объект является объектом долевого строительства, необходимо учитывать еще и следующее.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона РФ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты" застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации.

Нарушение указанных положений Закона "Об участии в долевом строительстве" образует в действиях застройщика состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.28 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

**Учитывая изложенное, в целях недопущения нарушения прав участников долевого строительства, призываем застройщиков к заблаговременной подаче заявления о продлении срока действия разрешения на строительство в уполномоченный орган.**

Обращаем внимание, что отказ уполномоченного органа в выдаче разрешения на строительство, а также во внесении изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с продлением срока действия такого разрешения, может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Прокуратура г. Перми