

Руководство по регистрации строений, ранее не внесенных в регистр строений (руководство не распространяется на здания с площадью застройки 0-20 м² или до 5 м высотой и предназначенных для обслуживания жилого дома)

Общая часть

Строение, построенное до 01.07.2015 г., должно быть безопасным и соответствовать, по меньшей мере, требованиям, действующим на момент его принятия в эксплуатацию, и принципам, установленным Законом о строительстве.

Данные регистра строений упорядочиваются к 1 января 2020 года. В ходе упорядочения данных регистра строений в регистр строений вносятся невнесенные до этого здания. При внесении здания в регистр строений за основу принимаются соответствующие ортофотопланы. На основании ортофотопланов в регистр строений вносятся площадь застройки строения и координаты здания. Данные, полученные на основании ортофотопланов, сравниваются с имеющимися данными регистра строений, и выявляется необходимость дальнейшего контроля.

Прежде всего, упорядочение данных регистра строений связано с т.н. проблематикой незаконного строительства. В то же время могут встречаться ситуации, когда данные не были внесены в регистр строений по иной причине, хотя имеется действующее правовое основание для строительства или эксплуатации (например, разрешение на строительство или эксплуатацию).

За упорядочение данных регистра строений отвечает тот административный орган, который обязан был вносить регистровые записи о правовых основаниях строительства строений. На административной территории города Нарва таковым органом является Отдел надзора Департамента архитектуры и городского планирования. Следует различать три ситуации:

1. Ситуацию, когда правовое основание для строительства или эксплуатации фактически имеется, но регистровая запись о наличии соответствующих документов не была внесена.

В такой ситуации необходимо представить данные в регистр строений подачей извещения или, если данные фактически известны компетентному учреждению, то ему необходимо самостоятельно внести их в регистр строений. Проведение дополнительного производства в отношении таких строений не требуется и статьи 28 и 29 Закона о применении строительного кодекса или закона о планировании (далее EhSRS) в отношении таких строений не применяются. Госпошлину 500 евро за внесение данных таких строений в регистр строений платить не надо. В отношении таких строений госпошлина оплачивается за выдачу разрешения на строительство и/или эксплуатацию.

2. Также необходимо различать ситуацию, когда строения существуют, но о них отсутствует какая-либо информация в регистре и в других источниках информации.

Для выявления таких строений Законом о применении строительного кодекса или закона о планировании (EhSRS) предусмотрено, что при внесении здания в регистр строений за основу принимаются соответствующие ортофотопланы. На основании ортофотопланов в регистр строений вносятся площадь застройки строения и координаты здания. Данные, полученные на основании ортофотопланов, сравниваются с имеющимися данными регистра строений, и отдел строительного надзора выявляет

необходимость дальнейшего контроля. За внесение данных таких строений в регистр строений оплачивается госпошлина 500 евро. Если в ходе дополнительного производства выяснится, что на строения необходимо получить разрешение на строительство и/или эксплуатацию, то за их выдачу госпошлину платить не надо.

3. Третья ситуация - это когда **строение в регистр строений внесено, но площадь застройки в регистре не соответствует площади застройки, измеренной на ортофотоплане, т.е. строение расширено.**

Отдел строительного надзора выясняет причину несоответствия площадей и принимает решение о необходимости дальнейшего контроля, в т.ч. об обязанности оплаты госпошлины в размере 500 евро. Как правило, обязанность оплаты госпошлины в данном случае выявляется на основании приведенной в аудите информации о расширении и/или реконструкции строения.

При внесении в регистр строений наземных зданий активная роль отнесена, прежде всего, местным самоуправлениям. В отношении других строений настоящая статья применяется по факту возникновения события, т.е. в рамках обычного строительного надзора.

Что является строением

Строение – это соединенная с находящимся в ее основании грунтом или опирающаяся на него вещь, созданная в результате человеческой деятельности, назначение, цель эксплуатации, способ эксплуатации или продолжительность эксплуатации которой позволяет отличить ее от других вещей.

Строение – это здание или сооружение. Здание – это имеющее внутренние помещения строение, отделенной от внешней среды крышей и иными внешними границами. Сооружение – это строение, не являющееся зданием.

Временное строение – это строение, предназначенное для эксплуатации в течение периода продолжительностью до пяти лет, которое сносится по истечении этого промежутка времени.

Строение, возведенное в период с 1995 г. по 2003 г.

Малогабаритным строением, возведенным в период с 1995 г. по 01.01.2003 г., является одноэтажное, без подвала, здание площадью застройки не более 12 м², которое не используется для проживания и не имеет технических и публичных функций.

Указанное строение могло быть построено без строительного проекта, но для его постройки требовалось письменное согласие местного самоуправления. Самовольно возведенным строением считается строение, возведенное без разрешения на строительство, за исключением строения, указанного в предыдущем предложении. В то же время все строения, в т.ч. и малогабаритное строение, должны были быть безопасными. Для строительства всех остальных строений требовался строительный проект (§ 36, §§ 40-43 Закона о строительстве и планировании, действовавшего до 31.12.2002).

Строение, возведенное после 2003 г.

Согласно ч. 6 § 16 Закона о строительстве (редакция от 01.01.2003 г.), собственник строения на территории с обязательной детальной планировкой должен уведомить местное самоуправление о возведении малого строения, в отношении которого не подается ходатайство о выдаче разрешения на эксплуатацию, представив справку о строении в течение пяти рабочих дней со дня возведения малого строения.

Малым строением является строение, находящееся на одной недвижимости площадью застройки не более 60 квадратных метров, спроектированная высота которого составляет не более пяти метров от поверхности земли и которое не выполняет общественных функций. При представлении указанной справки строение регистрировалось в регистре строений. Согласно § 32 Закона о строительстве наличие разрешения на эксплуатацию не требуется только для эксплуатации строений, связанных с государственной тайной или засекреченной внешней информацией, строений для оборонных целей и неиспользуемых для проживания малых строений. Таким образом, жилой дом (в т.ч. садовый домик и дача), построенный без разрешения на строительство от местного самоуправления является незаконно возведенным строением.

Как проверить, внесено ли строение в регистр строений

Для этого надо сравнить данные регистра строений и данные на ортофотоплане. Электронный адрес регистра строений: ehr.ee. В окне рядом со словом „otsi“ (поиск) надо ввести адрес или кадастровый признак искомой недвижимости и нажать на кнопку „otsi“. Адрес вводится на эстонском языке, например: Käbi 13, Narva, или кадастровый признак, например 51103:009:0040. На экране появится список строений, зарегистрированных по искомому адресу. В последней колонке таблицы приведены площади застройки строений. Эти данные надо сравнить либо с данными на ортофотоплане (по адресу <http://www.maaamet>) или с площадями застройки строений, расположенных на недвижимости. Если данные одинаковые, то причин для беспокойства нет. Если данные отличаются, то надо явиться в отдел строительного надзора для дальнейшего изучения документов и для получения консультации.

Незаконные строения, за регистрацию которых надо оплатить госпошлину в размере 500 евро

Это строения, для возведения, расширения или перестройки которых не имелось строительного проекта и разрешения на строительство, т.е отсутствовало законное правовое основание. Правовым основанием для строительства строений, возведенных до 1 января 1991 года, может служить также составленный до 1 ноября 1991 года и утвержденный в действовавшем в то время порядке типовой проект жилого дома, дачи или садового домика лица, ходатайствующего о приватизации по преимущественному праву покупки земли, либо составленный до указанного срока и утвержденный в действовавшем в то время порядке строительный проект жилого дома, дачи или садового домика лица, ходатайствующего о приватизации земли по преимущественному праву покупки, если невозможно установить факт выдачи разрешения на строительство.

Технические сооружения, возведенные до 1 апреля 1999 года, считаются правомерно построенными, независимо от отсутствия или недостаточности данных относительно них в регистре строений. В зонах малых жилых домов техническими сооружениями можно считать построенные по типовому проекту осадочные колодцы, шахтные колодцы, компостные ямы и осушительные каналы, а также прочие, соответствующие требованиям технические сооружения водоснабжения, канализации и электроснабжения. Это означает, что за их регистрацию в регистре строений не надо платить госпошлину 500 евро.

Действия собственника недвижимости для регистрации строений, ранее не внесенных в регистре строений

1. Убедиться, что строения не зарегистрированы в регистре строений (Это можно сделать самостоятельно или явиться в отдел строительного надзора в приемные дни и часы: понедельник с 13.00 до 17.00 и среда с 10.00 до 12.00 и с 13.00 до 16.00).
2. Найти в домашнем архиве или в архиве Департамента архитектуры и городского планирования согласованный с местным самоуправлением проект или типовой проект, на основании которого строения были построены и/или позже перестроены. Кроме этого, необходимо обязательно представить документ, подтверждающий год постройки.
3. Если строительная документация отсутствует, заказать аудит строений. По результатам аудита отдел строительного надзора принимает решение о необходимости применения дополнительных мер государственного надзора и сбора дополнительных данных.
4. За внесение в регистр строения, построенного, расширенного или перестроенного незаконно до вступления в силу Строительного кодекса, оплачивается госпошлина 500 евро за каждое строение. Извещение о представлении данных вместе с папкой аудита и при необходимости с платежным поручением об оплате госпошлины представляют секретарю Департамента архитектуры и городского планирования. При внесении данных в регистр строений не надо дополнительно платить госпошлину за разрешение на строительство или эксплуатацию, если предварительно была оплачена госпошлина в размере 500 евро за регистрацию строения в регистре строений.
5. Госпошлина в размере 500 евро оплачивается за незаконно возведенные, расширенные, перестроенные строения