



Кадастровым инженерам для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ
«НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «КАДАСТРОВЫЕ
ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»

(СРО «Кадастровые инженеры юга»)

пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116

Тел/Факс: 8 (800) 551-65-85

Е-mail: info@kades.ru; www.kades.ru

ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,

ИНН/КПП 6164299013/616201001

2024/исх/О/0177 от 13.05.2024г.

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают вопросы относительно момента, когда объект незавершенного строительства перестает быть таковым и становится объектом завершенного строительства.

При наличии проектной документации, разрешения на строительство (реконструкцию) факт завершения строительства подтверждается выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В силу части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для

строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Однако, сложности возникают в случаях, когда не требуется подготовка проектной документации и получение разрешения на строительство.

В соответствии со статьёй 15 Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования).

Согласно статье 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относится жилой дом. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Статьёй 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" определено, что здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

Из вышеуказанных норм федеральных законов в их взаимной связи следует, что жилой дом – это объемная изолированная строительная система, пригодная для постоянного проживания граждан.

Если в индивидуальном жилом доме не установлены окна, входные двери и/или отсутствует кровля, то такое здание не соответствует признакам изолированности и пригодности для проживания граждан, не является объёмной строительной системой, а является объектом незавершенного строительства.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская