

Как построить дом, чтобы не пришлось его сносить?

Кадастровая палата по Пермскому краю напоминает, что согласно Гражданскому кодексу здание, построенное без учета требований законодательства, является самовольной постройкой и подлежит сносу. Для того, чтобы построенный дом не стал самовольной постройкой, важно обратить внимание на следующие рекомендации.

Во-первых, прежде чем начать строить жилой дом нужно убедиться, что его строительство возможно на определенном земельном участке. Для этого необходимо обратить внимание на две характеристики земельного участка, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН): категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка.

Если земельный участок имеет категорию земель "земли населенных пунктов" и вид разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства", "для ведения личного подсобного хозяйства", на таком земельном участке может быть возведен индивидуальный жилой дом. Вид разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка", "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", "блокированная жилая застройка" позволит построить на земельном участке многоквартирный дом соответствующего размера или блокированный жилой дом.

Вместе с тем, если земельный участок имеет вид разрешенного использования "ведение личного подсобного хозяйства" и относится к землям сельскохозяйственного назначения, возведение объектов капитального строительства на таком участке будет противоречить установленным законом нормам.

Также индивидуальный жилой дом или многоквартирный дом невозможно построить на земельных участках, предоставленных для ведения сельскохозяйственной деятельности, садоводства, огородничества.

Во-вторых, строительство жилого дома должно производиться в соответствии с градостроительными и строительными нормами и правилами на основании разрешения на строительство, выданного в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Строительство многоквартирного дома завершается получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое подтверждает соответствие готового объекта установленным законом нормам. Обязательным приложением к такому разрешению является технический план, подготовленный на основании проектной документации. Разрешение на

ввод объекта в эксплуатацию и технический план представляется в орган регистрации прав для постановки на государственный учет многоквартирного дома и квартир в нем.

Для осуществления государственного учета индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке, предназначенном для такого строительства, необходимо представление в орган регистрации прав технического плана, подготовленного на основании разрешения на строительство и проектной документации, либо декларации, составленной правообладателем земельного участка, если проектная документация не изготавливалась. Получение разрешения на ввод индивидуального жилого дома в эксплуатацию не требуется до 2020 года.

В-третьих, необходимо обратить внимание, чтобы построенный жилой дом располагался строго на отведенном земельном участке.

Согласно действующему законодательству нельзя строить индивидуальный жилой или многоквартирный дома на земельных участках, которые не представлялись гражданам или юридическим лицам, осуществляющим строительство. Земельные участки, в границах которых должен быть построен объект недвижимости, указываются в разрешении на строительство, для получения которого предоставляются документы, подтверждающие права на земельные участки, на которых планируется проводить строительство.

Если в ходе строительства застройщиком принято решение об изменении параметров объекта, в том числе индивидуального жилого дома, требуется внесение изменений в ранее полученное разрешение на строительство. Несоответствие построенного многоквартирного, блокированного дома требованиям, установленным в разрешении на строительство, является основанием для отказа в предоставлении разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Таким образом, строительство дома за границами отведенного участка может стать причиной того, что построенное здание будет отнесено к самовольным постройкам. Права на такой объект зарегистрировать невозможно.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю (Кадастровая палата) осуществляет функции по приёму документов на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу), подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных), оказанию консультационных услуг по вопросам кадастрового учёта недвижимости, выдаче квалифицированных сертификатов электронно-цифровой подписи, осуществлению землеустроительных и кадастровых работ.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru