



Директор
кадастровой фирмы
ООО Компания «ЛЕОН»
Елена Кудрявцева.

Стройте дом своей мечты!

Но помните, что возводить объект без разрешения на строительство незаконно.

НАШ ЭКСПЕРТ РАССКАЗЫВАЕТ О ТОМ, ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО СДЕЛАТЬ ДО ТОГО КАК ВЫ НАЧАЛИ СТРОИТЬ СОБСТВЕННЫЙ ДОМ, В КАКИХ СЛУЧАЯХ НЕ ПОТРЕБУЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, И МОЖНО ЛИ СЕГОДНЯ ПОЛУЧИТЬ ПРОПИСКУ НА... ДАЧЕ.

Мне нравится российская тенденция последних лет: люди стремятся обзавестись собственным домом, а не жить в тесных многоэтажках-муравейниках. Однако при несомненных плюсах будущих хозяев на этом пути ожидает много законодательных подводных камней. Организация любого нового строительства – это сложный длительный многоэтапный процесс. И начинать его нужно не с закладки первого камня в фундамент (желание побыстрее начать строить в этой ситуации вполне понятно), а с получения разрешения на строительство. Этот документ подтверждает, что проект вашего дома соответствует всем установленным требованиям, а также то, что на этом земельном участке можно размещать объект капитального строительства (в соответствии с его разрешенным использованием и ограничениями, установленными земельным и иным законодательством Российской Федерации).

Приведу пример из реальной жизни. Мои знакомые решили построить дом в пригороде Вологды на участке, принадлежавшем матери одного из супругов. Территория была огорожена забором, на ней уже стоял родительский дом, поэтому никаких сомнений в том, что все законно, у них не возникло, и дом их мечты был построен. Каково же оказалось их недоумение, когда они собрались получить на него документы! Оказалось, что, во-первых, построен он на земле, принадлежащей муниципалитету: границы их земельного участка не совпадали с линией, по которой проходил забор (как правильно оформить земельный участок, я рассказывала в рамках этой ра-

брики в прошлом номере журнала «Грани»), во-вторых, на спорных сотках можно разбить огород, но ничего нельзя строить, а они не получили разрешения на строительство и не знали тонкостей назначения земли. В результате тяжба длится уже десять лет, и все это время они живут в доме на птичьих правах. Муниципалитет вошел в положение и отдал в аренду семье «захваченный» участок земли под домом. Но самого строения до сих пор по документам не существует!

Где же получить разрешение на строительство объекта? Оно выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Застройщик должен представить правоустанавливающие документы на земельный участок; градостроительный план земельного участка или реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта; материалы, содержащиеся в проектной документации; положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства; экологической экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы предусмотрено законодательством.

При подготовке документов по планировке территории теперь нужно учитывать схемы территориального планирования всех уровней: генеральных планов, правил землепользования и застройки, установленных красных линий (то есть линий, обозначающих существующие, планируемые границы территорий общего пользования: площадей,



улиц, скверов и т. п. и территорий, занятых линейными объектами и предназначенных для размещения линейных объектов), инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, захоронений погибших в боевых действиях, площадей залегания полезных ископаемых, территорий с особыми условиями использования (охранные, санитарно-защитные зоны). Представляете, насколько это детальная и кропотливая работа?! Но проекты планировки и межевания территории обязательны для комплексного устойчивого развития территории, а также для строительства линейных объектов. При утверждении этих проектов устанавливаются новые красные линии. Важно, чтобы объект недвижимости не выходил за пределы красных линий и соответственно не пересекал их.

Это правило обязательно и при строительстве индивидуального жилого дома. Информация о красных линиях должна быть указана в градостроительном плане, который также содержит сведения о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство дома, о предельных параметрах разрешенного строительства, об ограничениях использования земельного участка, о границах зон с особыми условиями использования территорий, о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения, объектов культурного наследия, о технических условиях подключения дома к сетям инженерно-технического обеспечения. С учетом этого документа будет подготовлено разрешение на

строительство вашего индивидуального жилого дома. И вы гарантированно не попадете в незавидное положение моих знакомых, историю которых я приводила в пример.

Кроме того, сегодня разрешение на строительство является основанием для подготовки технического плана, который, в свою очередь, до 1 марта 2018 года является основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на индивидуальный жилой дом. После этой даты, чтобы получить документы на построенный дом, потребуется разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, для чего вам придется собрать пакет документации, подтверждающей соответствие построенного объекта техническим регламентам и т. д.

В то же время для строительства жилого строения на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, получать разрешение на строительство не требуется. Зарегистрировать право на жилое строение возможно по техническому плану, подготовленному кадастровым инженером на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

Однако этой возможностью можно воспользоваться только до 1 января 2019 года, поскольку с этой даты вступает в силу Федеральный закон № 217 от 29 июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Основным нововведением закона является упразднение понятия «дачное хозяйство». Его место отныне займут две другие организационно-правовые формы: огородническое и садоводческое некоммерческое товарищество. Закон дает возможность строить на садовых участках дома, в которых можно будет прописаться. Полагаю, что в таком случае зарегистрировать право на объект без получения разрешения на строительство навряд ли получится. Но вот на хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, а также на садовые домики (построенные для сезонного временного пребывания) и гаражи – получить разрешение на строительство не требуется.

Стройте дома своей мечты, но помните, что строить объект без разрешения на строительство незаконно, и за это можно лишиться не только денег – от двух тысяч до миллиона рублей, уплатив штраф, – а также и самого дома как самовольной постройки, подлежащей сносу. ■