

Строительство жилого дома. С чего начать?

Что нужно для строительства дома на земельном участке ИЖС? Для начала отметим, что **индивидуальным жилым домом** признается отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Строительство дома – длительный и финансово затратный процесс. Чтобы избежать трудностей и лишних финансовых расходов необходимо придерживаться некоторых рекомендаций.

Прежде всего необходимо убедиться, что Ваш земельный участок можно использовать для строительства жилого дома, вид разрешенного использования должен соответствовать желаемому назначению.

Мы рекомендуем для начала обратиться в землеустроительную компанию и заказать топографическую съемку земельного участка, для определения местоположения границ инженерных сетей и коммуникаций в границах земельного участка или в его непосредственной близости и которые могут накладывать ограничения на использование участка по назначению.

Далее необходимо запросить генеральный план земельного участка (Далее – ГПЗУ), который нужен для того чтобы определить местоположение части земельного участка, в границах которой можно осуществлять застройку, понять есть ли ограничения (обременения) на земельном участке и если есть – то какие. Бывают случаи, в которых объекты, расположенные даже в некоторой отдаленности от вашего участка, накладывают достаточно значительные по расстоянию ограничения (обременения) на окружающие их земельные участки, например, очистные сооружения, или линии электропередачи, или газодобывающие скважины и т.п.

Кроме этого ГПЗУ отражает нормативы градостроительного зонирования, предусмотренные правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ). Простым языком говоря, это необходимые отступы от границ земельного участка, от красных линий, требования к проценту застроенности участка, сведения об основных, вспомогательных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельного участка. Отметим, что ПЗЗ утверждаются для каждого муниципального образования отдельно, они хоть и типичны, но могут отличаться друг от друга.

Дополнительно отметим, что ГПЗУ можно получить бесплатно. Административный регламент предоставления муниципальной услуги "Выдача градостроительного плана земельного участка" утверждается в каждом субъекте РФ самостоятельно. Подать заявку на получение указанной муниципальной услуги можно в том числе через многофункциональные центры (МФЦ) или с использованием портала Госуслуги. В соответствии с федеральным законодательством муниципальная услуга оказывается в течение 14 рабочих дней с момента получения заявления органом местного

самоуправления.

Третьим этапом является подготовка проекта дома. Статьей 51 Градостроительного кодекса (Далее – ГрК РФ) не регламентировано каким именно должен быть проект индивидуального жилого дома. Требования к нему, в любом случае, должны быть соблюдены, не зависимо от того самостоятельно ли вы на листе бумаги сделали наброски вашего будущего дома или же заказали проект в архитектурном бюро.

До недавнего времени необходимо было бы уведомить администрацию о планируемом строительстве, о завершении строительства и данные уведомления являлись приложениями к техническому плану, изготовленному кадастровым инженером для постановки жилого дома на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности. Однако, с 01.03.2021 в силу вступил Федеральный закон от 08.12.2020 № 404-ФЗ, который отменяет необходимость таких уведомлений с точки зрения возможности последующей регистрации права на дом.

Стоит также отметить, что в статью 51.1 ГрК РФ изменения не внесены, и в соответствии с этой статьей уведомления о планируемом строительстве и завершения строительства все еще требуются, что вводит в замешательство граждан.

По данному вопросу в Письме Росреестра от 05.03.2021 № 14-1578-ГЕ/21 даны следующие разъяснения: *«В этой связи застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) вправе самостоятельно выбирать, в каком порядке оформлять права на жилой или садовый дом: в упрощенном порядке в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ или в уведомительном порядке в соответствии со статьями 51.1 и частями 16 - 21 статьи 55 ГрК или статьей 16 Закона N 340-ФЗ».*

Пройдя вышеуказанные этапы можете уверенно начать строительство.

После того, как дом был построен необходимо заняться оформлением. Вам необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру, который сделает внутренние замеры, геодезическую съемку контура здания, подготовит проект декларации на объект недвижимости, которая подписывается правообладателем земельного участка и входит в состав готового документа – технического плана.

Получив технический план Вам необходимо будет обратиться в территориальное управление Росреестра с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет и регистрацию права объекта недвижимости.

Сделать это можно несколькими способами:

- при личном обращении в отделения МФЦ;
- в виде документов на бумажном носителе посредством почтового отправления;
- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, посредством единого портала государственных и муниципальных услуг или официального сайта Росреестра.

Необходимо также отметить, что за регистрацию права собственности Вам необходимо будет уплатить государственную пошлину, в размере, установленном статьей 333.33 Налогового Кодекса РФ: для физических лиц - 2 000 рублей, для юридических лиц - 22 000 рублей.

Надеемся, что данные советы помогут Вам без трудностей пройти процедуру оформления жилого дома!

*Специалист по связям с общественностью
Компании «Региональный кадастровый центр»*