



Демидовский
университет



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



**Строительство
индивидуального жилого дома.
Путь от планирования
до регистрации**

Планирование объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), сам процесс возведения или реконструкции своего жилого или садового дома, дальнейшие кадастровый учёт и регистрация прав собственности семьи на постройку - всё это сложные и ответственные действия, требующие от частного застройщика соблюдения установленных градостроительных нормативов, знания особенностей той территории, в пределах которой расположен выбранный для строительства земельный участок, а так же учета планов местных властей по развитию этой территории

1. Проверка и уточнение границ земельного участка

Перед планированием строительства объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), необходимо убедиться, что границы вашего земельного участка в установленном законом порядке внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Проверить, это можно с помощью, полученной через МФЦ «Мои документы» или через личный кабинет официального сайта Росреестра, Выписки из ЕГРН Об объекте недвижимости, выписка именно с таким названием содержит расширенные данные о земельном участке. Там в разделе 3 содержится подробное описание местоположения земельного участка точные координаты и погрешность определения характерных точек границ участка и графический материал с визуальным отображением границ.

Также в этом вам поможет онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта» Национальной системы пространственных данных (НСПД) по местоположению или кадастровому номеру участка. В случае, если границы вашего земельного участка в указанных источниках не отображены, то требуется обратиться к кадастровому инженеру и пройти процедуру межевания, о итогом которой границы вашего участка будут внесены в ЕГРН в установленном действующим законом порядке, а на самом земельном участке характерные точки границ будут обозначены межевыми знаками.

2. Что такое территориальная зона места расположения земельного участка и градостроительные регламенты?

Точные координаты вашего участка помогут определить в какой территориальной зоне расположен участок.

Территориальная зона – часть муниципального образования (МО) с установленными границами, а так же действующими в пределах её границ градостроительными регламентами и, что так же возможно, установленным особым режимом использования земельных участков попадающих в это часть территории МО. Информация о градостроительных регламентах представлена в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) такие правила разрабатываются и утверждаются специальными подразделениями территориальных управлений, в ведении которых находятся вопросы землепользования и градостроительства.

ПЗЗ – нормативный документ муниципального уровня, который регламентирует использование земель. Он включает: карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты с параметрами разрешённого строительства (высота, этажность, отступы от границ участка, процент застройки и т. д.). Ознакомиться с градостроительными регламентами можно на интернет портале Минэкономразвития РФ в представленных материалах Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП)

3. Значение ГПЗУ для грамотного строительства

В помощь частному застройщику, с введением Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), еще в 2004 году разработан информационный документ под названием **Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)**, содержащий основную информацию, необходимую для грамотного планирования любого строительства, включая индивидуальные жилые и садовые дома. ГПЗУ разрабатывается Уполномоченным органом территориального управления МО по заявлению собственника земельного участка на бесплатной основе, имеет уникальный номер понятную структуру. ГПЗУ содержит как данные из ЕГРН и ФГИС ТП, так и важные сведения из Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИС ОГД)

это третий источник важной для любого застройщика информации о развитии территорий, о зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ); о сетях инженерно-технического обеспечения; о надземных и подземных коммуникациях; о проектах планировки и межевания территории (ППТ и ПМТ), о резервировании земель или решениях об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Согласитесь, что безрассудно планировать строительство своего жилого дома на территории, по которой обсуждается решение об изъятии земель для государственных нужд!

4. Как получить ГПЗУ?

Таким образом, ГПЗУ служит важным инструментом для принятия обоснованных решений на этапе планирования строительства.

ГПЗУ может получить только правообладатель земельного участка или его доверенное лицо, и только в том случае, если границы земельного участка поставлены на кадастровый учет и надлежащим образом внесены в ЕГРН.

Для получения ГПЗУ можно воспользоваться одним из трех способов:

- Через обращение в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка;

- Через многофункциональный центр «Мои документы» (МФЦ), где вам помогут сформировать и подать заявление, получить расписку, забрать ГПЗУ в назначенный срок;
- Через электронные сервисы приложения или портала «Госуслуги», который позволяет подать обращение онлайн, загрузить документы, выбрать способ получения ГПЗУ (Электронно, в МФЦ, или по «Почте России»).

Потребуется, документ удостоверяющий личность (паспорт гражданина РФ) и правоустанавливающий документ на земельный участок (выписка из ЕГРН на земельный участок).

По общему правилу срок выдачи ГПЗУ - **14 рабочих дней**, но в некоторых случаях срок может быть увеличен.

5. Порядок согласования строительства индивидуального жилого дома

Только с учетом всех сведений, содержащихся в ГПЗУ можно приступать к планированию строительства объекта ИЖС, правильно выбрать место размещения будущего дома, его площадь, этажность, внешний вид, назначение (жилой или садовый дом), определить возможность подключения к центральным коммуникациям и т.д. Согласование запланированных параметров будущего объекта ИЖС в соответствии со ст.51.1 ГрК РФ должно происходить в порядке обмена уведомлениями с Уполномоченным органом территориального управления МО, т.е. в уведомительном порядке!

По сути **уведомительный порядок** – это облегченная процедура согласования строительства или реконструкции доступная для таких объектов как ИЖС, которая разбита на два этапа.

На первом этапе уведомительный порядок позволяет обеспечить соответствие строительства действующим нормативам, еще на стадии планирования, здесь достаточно уведомить Уполномоченный орган МО о своих планах с описанием основных параметров жилого или садового дома и схематическим указанием места расположения планируемого здания со значениями отступов внутри границ земельного участка.

Форма уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или садового дома утверждена приказом Минстроя РФ от 19 сентября 2018 года №591/пр (с изменениями от 26 ноября 2024 года, вступившими в силу с 1 марта 2025 года).

В течение 7 рабочих дней Уполномоченный орган МО проверяет, соответствуют ли заявленные параметры объекта ИЖС установленным градостроительным нормам. **И выдает одно из двух уведомлений:**

- «О несоответствии параметров или недопустимости размещения объекта». В этом случае Заявитель может устранить замечания и подать уведомление повторно

- «О соответствии параметров будущего дома установленным требованиям и допустимости его размещения на участке» - это означает, что строительство можно начинать.

Второй этап уведомительного порядка согласования строительства – это проверка Уполномоченным органом МО уже построенного объекта ИЖС.

По завершении строительных работ, застройщик обязан подать в Уполномоченный орган уведомление об окончании строительства. К уведомлению необходимо приложить несколько документов:

- Изготовленный кадастровым инженером технический план здания, в котором фиксируются ключевые параметры построенного объекта: его площадь, этажность, расположение на участке и другие важные характеристики.
- Если земельный участок находится в общей долевой собственности, дополнительно подается соглашение о определении долей в праве собственности на построенное здание.
- Копия паспорта застройщика, либо нотариальную доверенность, если от имени застройщика действует представитель;
- Квитанцию об уплате госпошлины за кадастровый учет и регистрацию права собственности на построенный объект ИЖС.

После получения пакета документов специалисты Уполномоченного органа МО в течении **7 рабочих дней**, сверяют параметры построенного объекта ИЖС с теми, что были указаны в уведомлении о планируемом строительстве, а также оценивают соответствие объекта требованиям законодательства.

По итогам проверки застройщик получает один из двух документов. Если объект ИЖС соответствует всем нормам, выдаётся уведомление о соответствии - с ним уже можно переходить к регистрации прав. Если же выявлены нарушения, приходит уведомление о несоответствии - в этом случае необходимо устранить все замечания и пройти проверку повторно.

Кадастровый учет и государственную регистрацию прав собственности на объекты недвижимости в Российской Федерации осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, или сокращенно «Росреестр». Подача документов для кадастрового учета регистрации прав собственности организована через сеть многофункциональных центров «Мои документы» (МФС).

6. Риск строительства без согласования

Временно, до 1.марта 2031 года законодательством РФ (Федеральным законом №93-ФЗ от 30.06.2006) разрешена государственная регистрация прав собственности на объекты ИЖС без уведомления Уполномоченного органа МО.

Такая упрощенная регистрации прав на частные постройки получила широкую известность под названием «Дачная амнистия», ведь соответствующее заявление подается напрямую в Регистрирующий орган «Росреестр» с приложенным к нему техническим планом построенного объекта ИЖС.

Однако, при кадастровом учёте и регистрации прав на объект ИЖС по «Дачной амнистии» Росреестр не проверяет построенный вами объект ИЖС на соответствие градостроительным нормативам, например: соответствует ли вид разрешённого использования земельного участка территориальной зоне, в которой он расположен; соблюдены ли минимальным отступы от границ участка и установленных красных линий; соответствует ли построенный объект ИЖС своему заявленному назначению (жилой это или садовым дом), и не только.

Таким образом, регистрация постройки по «Дачной амнистии» не гарантирует, что объект ИЖС построен без нарушений. Риски признания постройки самовольной остаются за собственником.

7. Цели государственного регулирования градостроительной деятельности

Осуществляя строительство своего дома важно понимать:

- Что государство регулирует правила землепользования и застройки, руководствуясь целями создания условий для устойчивого развития территорий, обеспечение баланса между частными интересами, общественными потребностями, экологической устойчивостью и инвестиционной привлекательностью территорий;
- Что через регулирование землепользования достигается необходимый уровень охраны природы и культурного наследия, обеспечения доступности жилья, развития транспортной и социальной инфраструктуры;
- Что градостроительные регламенты разработаны в первую очередь с целью созданию условий для достойной жизни граждан!

Пошаговую инструкцию в рамках проекта «Юристы на защите прав и интересов семей Ярославской области», реализуемого при поддержке Фонда президентских грантов, подготовили студенты второго курса юридического факультета ЯрГУ им. П.Г. Демидова: Куратова Екатерина; Молодкина Олеся, Чугунова Елена, Кузива Влада, Смыслова Милена, Замятина Анастасия

Наставник: А.В. Ковалев, член Ярославского регионального отделения Ассоциации юристов России, практикующий земельный юрист, судебный эксперт землеустроитель