

Кадастровая палата по Челябинской области продолжает рубрику «Это полезно знать». В этот раз южноуральцам рассказали про здания, которые считаются самовольными постройками и могут быть снесены.

Согласно Гражданскому кодексу здание, которое построено без учета требований законодательства, является самовольной постройкой и подлежит сносу. Для того, чтобы построенный частный или многоквартирный 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», «блокированная жилая застройка», на таком земельном участке может быть возведен индивидуальный жилой дом или один блок блокированного жилого дома. Вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «среднеэтажная жилая застройка», «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» позволит построить на земельном участке многоквартирный дом соответствующего размера. 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 уставленным 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.

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. Несоответствие построенного 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.

Инженер территориального отдела № 2 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области Матвеева Т.И.