

Строим дом по закону

Многие россияне хотят построить собственный дом на земельном участке. В стране на ИЖС приходится почти половина объема ввода жилья.

Специалисты Кадастровой палаты разъясняют – о каких нормах и правилах нужно помнить, к каким документам обратиться, чтобы построить дом в соответствии с нормами закона.

Жители Свердловской области могут построить для себя дом на двух основных категориях земельных участков: землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов. Для тех и для других существуют свои виды разрешенного использования.

«Капитальный» дом, в котором вы сможете зарегистрироваться и проживать круглогодично можно на землях населенных пунктов с одним из следующих видов разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства», «малоэтажная жилая застройка», «приусадебный участок личного подсобного хозяйства», «блокированная жилая застройка». Такой дом будет зарегистрирован в реестре недвижимости как жилой дом, иметь почтовый адрес, а муниципалитет будет обеспечивать функционирование прилегающей инфраструктуры.

Узнать категорию земель и вид разрешенного использования участка можно, обратившись в любой из многофункциональных центров за выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках земельного участка. Также подсказать полезную информацию быстро и бесплатно может сервис «Публичная кадастровая карта» - <https://pkk.rosreestr.ru>.

«Не забудьте уведомить местную администрацию о планируемом строительстве, - отмечает **заместитель директора-главный технолог Анна Полетаева**. – Сделать это можно заказным письмом по почте, через портал госуслуг или через МФЦ. В уведомлении должны быть указаны данные владельца земельного участка, сведения о земельном наделе, подробно описаны технические характеристики будущей постройки. После получения вашего уведомления администрация в течение 7 дней проверит параметры будущего строительства - прежде всего, на предмет того, соответствует ли постройка виду разрешенного использования земельного участка, его территориальной зоне, а также требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

После проведения проверки администрация вышлет своё уведомление о соответствии или несоответствии постройки установленным параметрам. Если по истечении 7 дней такое уведомление из администрации застройщику не придёт – строительство считается согласованным. Владелец участка

получает право начать стройку в соответствии с указанными им параметрами в течение 10 лет со дня направления уведомления».

Еще один важный момент, о котором следует помнить при возведении дома и хозяйственных построек вокруг него – соблюдение необходимых отступов. Эти величины прописаны в градостроительных нормах и правилах каждого населенного пункта. Так, к примеру, расстояние между жилым домом и границей участка не должно быть менее 3 метров, расстояние от хозяйственных построек вроде сарая или омшанника до границы – не менее 1 метра. «Соблюдение этих требований позволит вам избежать споров с соседями и проверяющими инстанциями», – отмечает специалист Кадастровой палаты.