

До 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего Федерального закона.

При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного, строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Какая ответственность предусмотрена за незаконное строительство жилого дома? Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу построившим его лицом за его счет. Кроме этого, предусмотрены административные штрафы.

Жилой дом считается построенным незаконно, если он возведен (создан) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо дом возведен (создан) без необходимых на то в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения (создания) жилого дома и являются действующими на дату выявления самовольной постройки (п. 1 ст. 222 ГК РФ). С 04.08.2018 также не требуется получение разрешения для строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства.

Однако для этого необходимо направить уведомление о планируемом строительстве (реконструкции) в уполномоченные органы. При этом жилой дом должен соответствовать установленным предельным параметрам разрешенного строительства (п. п. 1, 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ; ч. 7 ст. 54 Закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ). За незаконное строительство жилого дома предусмотрена гражданско-правовая и административная ответственность. Гражданско-правовая ответственность Незаконно возведенный жилой дом подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями построившим его лицом или за его счет, а при отсутствии сведений о таком лице - правообладателем земельного участка, на котором возведен жилой дом (или за его счет), кроме следующих случаев (п. п. 2, 3 ст. 222 ГК РФ): -право собственности на него признано в установленном законом порядке; -снос жилого дома или приведение его в соответствие с установленными требованиями осуществляются в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Кроме того, в случае невыполнения обязанности по сносу незаконно построенного жилого дома или приведению его в соответствие с установленными требованиями земельный участок, на котором возведен такой дом, может быть изъят у собственника (ст. 285 ГК РФ). Органы, в которые можно обратиться для устранения нарушений, вызванных незаконным строительством жилого дома.

В случае нарушения прав других собственников в результате незаконного строительства жилого дома эти собственники могут, в частности, обратиться (п. 4 ст. 222, ст. 304 ГК РФ; ст. 10 Закона от 17.01.1992 N 2202-1): - в суд с иском о сносе самовольной постройки за счет средств лица, возводившего жилой дом, при наличии нарушений прав собственников; - в прокуратуру с жалобой на нарушение закона. Строительство и реконструкция (пристройка, надстройка) индивидуальных жилых домов. Размер отступов от всех границ земельного участка до объекта капитального строительства, согласно утвержденных Правил землепользования и застройки поселений Катав-Ивановского муниципального района: до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно- бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно- двухквартирного и блокированного дома – 3 м ;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 5 метров (в новой застройке), по сложившейся линии застройки (в существующей застройке). Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м. Расстояние между домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома должно быть не менее 12 метров, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. Высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1,8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.