



Какие действия предпринять перед строительством, чтобы избежать лишних проблем

Мы не будем говорить, как и из чего строить дом, это не наша тема и компетенция. Мы расскажем Вам о том какие действия необходимо предпринять перед началом строительства, а лучше перед покупкой земельного участка.

Все мы понимаем, что строительство дома – длительный процесс, финансово и морально затратный. И конечно же, никому не хочется после завершения работ обнаружить, что что-то пошло не так.

Для того, чтобы избежать трудностей и лишних финансовых расходов необходимо придерживаться некоторых рекомендаций.

Первое, что необходимо сделать - убедиться, что Ваш земельный участок можно использовать для строительства жилого дома (или другого необходимого объекта), а вид разрешенного использования должен соответствовать желаемому назначению.

Помимо выписки из ЕГРН, в которой будут отражены все характеристики участка, в том числе ограничения и обременения, мы советуем заказать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Получить его можно бесплатно в администрации или заказав на портале «Госуслуги».

Нужен такой документ 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.

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. Более подробно о важности ГПЗУ мы писали ранее в нашей статье: Градостроительный план земельного участка – важнейший документ (<https://rkc56.ru/news/5408>).

Следующий этап: инженерно-геодезические изыскания:

- если границы земельного участка не определены – сделать кадастровые работы по уточнению границ земельного участка,
- если границы установлены, но Вы не знаете как точно они проходят – сделать вынос границ в натуру на местности.

Помимо вышеуказанного, мы также рекомендуем заказать топографическую съемку земельного участка, для определения местоположения границ инженерных сетей и коммуникаций в границах земельного участка или в его непосредственной близости,

которые могут накладывать ограничения на использование участка по назначению. Данные работы выполняют инженеры – геодезисты.

Как еще узнать о коммуникациях, которые проходят по Вашему участку мы рассказали в нашем видео: «5 способов узнать какие коммуникации проходят на Вашем земельном участке».

Третьим этапом является подготовка проекта дома и подача уведомления о планируемом строительстве. Статьей 51 Градостроительного кодекса (Далее – ГрК РФ) не регламентировано каким именно должен быть проект индивидуального жилого дома: Вы можете подготовить его самостоятельно на листе бумаги или же заказать проект в архитектурной компании.

Для чего нам уведомление спросите вы, если действует «дачная амнистия». Стоит 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.

Отвечаем: дачная амнистия действует лишь для постановки на государственный кадастровый учет объекта и регистрацию права на него. Но такие уведомления заменяют сейчас разрешение на строительство, и получать их необходимо.

Пройдя вышеуказанные этапы можете уверенно начать строительство.

После того, как дом был построен необходимо оформить все правовые документы. Вам необходимо будет обратиться к кадастровому инженеру, который сделает внутренние замеры, геодезическую съемку контура здания и подготовит технический план, который необходимо будет подать вместе с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет и регистрацию права на объект недвижимости в орган регистрации прав.

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. Однако, с 01.01.2025 года тарифы могут быть увеличены в несколько раз, законопроект уже утвержден. Читайте об этом в нашей статье: «Госпошлину за сделки с недвижимостью увеличат в несколько раз».

Надеемся, что данные советы помогут Вам без трудностей пройти процедуру оформления жилого дома! А если возникнут вопросы – задавайте их на нашем сайте rkc56.ru.

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр», г. Оренбург