



Земельные участки для ИЖС (для индивидуального жилищного строительства) – это земли, предназначенные и используемые для застройки и отделенные от земель других категорий границами городских и сельских населенных пунктов.

ИЖС - это вид разрешённого использования земельного участка, его целевое назначение. Ещё раз подчеркнём, что категория земель таких участков называется "земли населённых пунктов".

На участках ИЖС, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, возможно строительство малоэтажного дома, хозяйственных построек (гараж, баня, сарай, теплицы, иное) и разведение возле дома сада и огорода.

ЛПХ (личное подсобное хозяйство) - это тоже вид разрешённого использования земельных участков, одни из них находятся в черте населённого пункта и на них можно вести строительство дома, другие же относятся к землям сельскохозяйственного назначения, считаются полевыми и на них можно заниматься только выращиванием сельскохозяйственных культур (см. подробнее ФЗ "О личном подсобном хозяйстве"). Последние, как становится понятным, имеют категорию земель "для сельскохозяйственного назначения", и речь сейчас идёт не о них.

Земельный участок ЛПХ можно точно так же использовать для строительства собственного дома. На нём не обязательно выращивать кур, коз и свиней или расставлять ульи, но иметь ещё и такую возможность весьма выгодно.

В построенном доме можно зарегистрироваться, и, при желании, продать его с участком без проблем.

Ранее существовавшие различия в возможностях строительства между участками под ИЖС и ЛПХ, садовыми и дачными участками на территории населенных пунктов стали не существенными в соответствии с Постановлением Конституционного Суда от 14 апреля 2008 года N 7-П.

Дома, построенные на этих участках и пригодные для постоянного проживания, признаются жилыми, в них можно получить постоянную регистрацию.

На рынке загородной недвижимости и у горожан, планирующих проживание за городом, и у самих жителей посёлков и деревень участки ИЖС и ЛПХ пользуются большим спросом, ведь для них не требуется проводить так называемые "переводы земель", позволяющие вести строительство жилого дома капитальной постройки и решать пока не простые вопросы по регистрации (прописке) в этом доме.

К тому же, на землях, отведенных под ИЖС согласно законодательству, местные муниципалитеты должны организовать действенную инженерную и социальную инфраструктуру.

Приобретая земельный участок ИЖС, можно рассчитывать не только на обеспеченность территорий для ИЖС необходимыми инженерными коммуникациями, но и на наличие качественных дорог, систематического транспортного сообщения, учреждений здравоохранения, образования, магазинов и других социально значимых объектов.

В зимний период дороги должны расчищаться от снега и наледи. Выполнение этих мероприятий входит в компетенцию муниципалитета, и владельцы участков ИЖС, по закону, также могут на это рассчитывать.

Что нужно учесть при выборе участков

При выборе участков для строительства жилого дома (ИЖС) рекомендуется учесть следующие факторы:

Если участок выбирается с целью возведения капитального дома для постоянного проживания или длительного пребывания в нём, то лучше остановить свой выбор на тех вариантах, где подведение необходимых инженерных коммуникаций (водопровода и канализации, газа, электричества) не будет представлять серьёзных проблем, да и близость магазинов, больницы, детских образовательных учреждений станет весьма существенной необходимостью.

Немаловажным обстоятельством для людей, ежедневно уезжающих в город на работу на собственном автомобиле, станут близость участка к трассе, удобный подъезд к дому, хорошие дороги.

Участки ИЖС и ЛПХ находятся в самих посёлках и деревнях, или в коттеджных посёлках, где многие вопросы по подводу инженерных коммуникаций, как правило, решены при их создании.

Стоимость участков ИЖС и ЛПХ заметно выше, например, в сравнении с участками в садоводствах, и может включать в себя не только цену земли, но и стоимость подведённых коммуникаций, или оплату, произведённую собственниками за получение технических условий (ТУ) по подводу этих коммуникаций.

Перед покупкой земельного участка нужно выяснить, в какую сумму может обойтись подведение к дому водопровода, электричества, газа, канализации, если на участке их нет, чтобы рассчитать общий объем предстоящих денежных затрат в строительство и обустройство дома.

Если же земельный участок выбирается для строительства загородного дома только для отдыха, то есть смысл поискать участок земли рядом с водоемом, недалеко от леса, подальше от шумящих автомобильных трасс.

Нормы строительства дома на участке ИЖС

Понятие "индивидуальный жилой дом", в соответствии с ч. 3 ст. 48, п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса, распространяется на все индивидуальные жилые дома независимо от разрешенного использования земельных участков, на которых такие дома расположены, и вида территориальной зоны.

Индивидуальным жилым домом считается многоквартирный, т.е. отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем 3 (три), предназначенный для

проживания одной семьи (п.2,п.п.1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ). Допустим также четвертый, мансардный этаж.

В Градостроительном кодексе РФ также указано, что площадь этого дома должна быть не более 1,5 тыс. м².

То есть, на участке ИЖС разрешается возводить жилой дом капитальной постройки, при этом дом должен быть не выше 3-х этажей.

На земельном участке площадью, не превышающей 1200 м², можно строить только один жилой дом - об этом говорит формулировка закона о возведении отдельно стоящего строения. Кроме этого, разрешено строительство бани, гаража, летней кухни, теплиц и других хозяйственных построек.

Чтобы правильно расположить на участке все будущие строения, нужно подготовить схему планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) и в отделе по архитектуре местного муниципалитета заказать градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

Далее, после получения ГПЗУ и утверждения СПОЗУ с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, для получения разрешения на строительство весь комплект документов необходимо подать в соответствующий орган – отдел по архитектуре или в службу государственного строительного надзора и экспертизы.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на 10 лет.

Даже если участок придётся продать, срок действия разрешения на строительство которого ещё не истёк, это разрешение сохраняется для будущего владельца.

О "красных линиях"

Строительство дома и всех надворных построек на участке требуется вести строго в соответствии с выданным ГПЗУ, не забывая про отступление от "красной линии" на расстояние 5 м, если участок выходит на на дорогу, и не менее 3 м, если это не дорога , а проезд.

Красная линия отделяет ваш собственный участок от улицы. На своем участке вы располагаете свои постройки, на улице ничего строить нельзя. По этой линии принято ставить передний забор.

Если коротко, то это линия, которая четко определяет границы участка и отделяет вашу частную собственность от улицы или прилегающей территории.

В соответствии с градостроительными требованиями производить постройку объектов на своем участке нужно так, чтобы ни один из них ни в коей мере не выступал за линию застройки.

Мало того, объект не просто не может выступать за линию, он должен быть удален от линии застройки на расстояние от двух до шести метров, в зависимости от региона.

Нарушение этого требования чревато судебными разбирательствами: через суд, вас могут заставить снести объект, который выступает за красную линию застройки.

Как гласит одна легенда-страшилка, виновникам такого строительного брака дали по несколько десятков лет, - по одному году за каждый "выскочивший за линию" сантиметр...Вот что такое "красная линия"...

Итак: ни один элемент дома не должен выходить за красную линию.

Это нужно не только для того, чтобы соблюсти закон, но и чтобы защитить дом от пыли, шума и газов, уменьшения просматриваемости помещений с улицы.

Красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами. Названы по цвету обозначения на картах проектов планировки территории участков.

О противопожарных требованиях

Конечно же, соблюдая требование ГПЗУ по обеспечению противопожарной безопасности, нужно выдержать противопожарный разрыв (минимальные расстояния между домами соседей), зависящий от параметров и степени огнестойкости домов:

между каменными - 6 м,
между каменным и деревянным - 10 м,
между двумя деревянными - 15 м,
расстояния в 1 м внутрь от границ собственного участка при строительстве гаража и других надворных построек.
при взаимной договоренности с соседями разрешена блокировка соседних хозяйственных построек на соседних участках .
расстояния между различными постройками в пределах участка не нормируются.

Тем не менее, если какие-то хозяйственные постройки будут примыкать к дому, то расстояние до участка соседа необходимо измерять от каждого объекта.

Так, если к дому примыкает гараж, то:

от дома до границы участка со стороны соседа должно быть не менее 3 м,
от гаража до границы участка - не менее 1 м внутрь.
Если к дому примыкает постройка для птицы и скота, то расчет ведется такой:

от дома до границ участка с соседом - от 1 до 3 м,
от хозяйственной постройки для птицы и скота – 4 м и больше.

Также должно соблюдаться и противопожарное расстояние между домами, находящимися на противоположных сторонах дороги (проезда).

Видимые границы участка

Перед строительством на участке необходимо установить забор.

Следует знать, что для строительства заборов тоже есть определенные правила. Их необходимо выполнять, чтобы не нарушить права соседей или технические нормы для ограждений.

Расстояние между домом и забором соседнего участка, должно быть не менее 3 м. Это расстояние измеряется от цоколя до межи (границы участка).

Если же элементы дома (навес, крыша, крыльцо), выдаются более, чем на 0.5 м, то расстояние измеряется от них.

Расстояние от построек до забора - 1 м. В этом случае, скат крыши техпостроек выполняется в сторону своего участка.

Расстояние от межи до построек для выгула и содержания домашней птицы и скота - не менее 4 м.

Расстояние от соседского забора до кустарника -1 м,
до высоких деревьев - 4 м, и до деревьев средней высоты - 2 м.

Расстояние между соседским домом и вашей уборной (если таковая имеется) и постройкой для выгула и содержания домашней птицы - должно быть не менее 12 м.

От сауны, бани, душа - не менее 8 м. Эти санитарные нормы должны соблюдаться и на вашем участке.

Завершающий этап - оформление права собственности на дом, то есть его регистрация и получение свидетельства о праве собственности.

Для этого в регистрирующий орган – Территориальное управление Росреестра необходимо сдать следующие документы:

документ, удостоверяющий личность заявителя, для представителя также доверенность и ее копия;

кадастровый паспорт жилого дома;

разрешение на ввод в эксплуатацию дома;

правоустанавливающий документ на земельный участок;

кадастровый паспорт земельного участка;

заявление о государственной регистрации права собственности;

квитанция об оплате государственной пошлины (подлинник и копия).

В течение 20 дней производится регистрация права собственности и выдается свидетельство о праве собственности.

«Недвижимость становится активом только в момент обмена ее на деньги»

Разрешение на строительство и регистрация дома

Действующим Градостроительным кодексом РФ (от 29.12.2004г. N 190-ФЗ) установлен упрощенный порядок получения разрешения на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящего дома с количеством этажей не более, чем 3, предназначенного для проживания одной семьи , а именно: в соответствии с ч. 3 ст.48 ГрК РФ не требуется подготовка проектной документации.

Приступить к строительству можно лишь после получения разрешения на строительство (реконструкцию) из администрации района (органа архитектуры) , на территории которого находится земельный участок .

Разрешение на строительство – это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов индивидуального капитального строительства, а также капитальный ремонт (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ).

Основанием для подготовки пакета документов и выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) индивидуального жилого дома в соответствии с заявлением собственника земельного участка является Градостроительный кодекс РФ (п.9 ст. 51).

Для получения разрешения на строительство индивидуального жилого дома в администрацию района собственником (арендатором) участка пишется заявление установленной формы, к которому прикладываются следующие документы:

Правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о собственности или на право аренды и кадастровый паспорт земельного участка);
Градостроительный план земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, согласованная с районным архитектором;

Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции индивидуального жилого дома с приложением правоустанавливающих документов на жилой дом .

Паспортные данные застройщика.

По желанию застройщика, проектная документация.

Требование иных документов в целях получения разрешения на строительство от застройщика объекта ИЖС не допускается (п.10 ст. 51 ГрК РФ).

Разрешение на строительство выдается в течение 10 дней с момента подачи застройщиком заявления с предоставлением перечисленных выше документов. В течение этого срока проводится проверка наличия документов, прилагаемых к заявлению, проверка соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям.

Застройщик вправе запросить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции – в этом случае проводится проверка соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на строительство. Выдают или отказывают в выдаче такого разрешения на отклонение с указанием причин отказа.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

Срок действия разрешения на строительство индивидуального жилого дома – 10 лет.

После получения разрешения на строительство застройщик обязан в течение 10 дней передать безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство (орган архитектуры администрации) сведения:

О высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства.

Разделы проектной документации или схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства – в соответствии с п.п. 2, 8,9,10 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ Эти сведения включаются в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

НЕ ТРЕБУЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ДЛЯ ИЖС, ЛПХ, САДОВОДСТВА И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА ДЛЯ СЛЕДУЮЩИХ ЗАДАЧ:

Строительство гаража.

Строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (например, навесы и др.).

Строительство строений и сооружений вспомогательного использования.

Изменения объектов капитального строительства и/или их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики объекта (надежность, безопасность, предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Иные случаи, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ.

ПОЯСНЕНИЯ:

I. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - вид документации по планировке территории.

Введен в действие Градостроительным кодексом РФ (от 29.12.2004г. N 190-ФЗ) взамен архитектурно-планировочным заданиям и разрешительным письмам районных и городских комитетов (отделов) по градостроительству и архитектуре (п.2 ст.44 Градостроительного кодекса РФ).

Введение такого документа позволило перенести основную часть согласований на предпроектную стадию.

Градостроительный план земельного участка используется для разработки проектной документации, разработки проекта границ подлежащего застройке (или застроенного) участка, а в последующем – для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Это один из основных документов, который застройщик или заказчик (физические и юридические лица) обязан предоставить в проектную организацию для подготовки проектного решения на основании договора с застройщиком или заказчиком. То есть , ГПЗУ является основанием для выполнения проектных решений по строительству и реконструкции объектов капитального строительства - в данном случае , рассматриваемом в этой статье, - индивидуальных жилых домов).

Градплан (ГПЗУ) – готовится районным (городским) отделом по архитектуре. Выдается на основании заявления застройщика (физического или юридического лица).

Утверждается отдельным распоряжением районной (городской) администрации.

Согласно законодательству выдача градостроительного плана земельного участка бесплатна для заявителя и производится в течение 30 дней со дня поступления заявления .

ГПЗУ разрабатывается на отдельный земельный участок, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, установлены градостроительные регламенты в составе правил застройки. ГПЗУ выполняется или в составе проекта межевания или в виде отдельного документа.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) характеризует планировку территории застроенных и планируемых для строительства земельных участков, а также объектов капитального строительства, подлежащих реконструкции (за исключением линейных объектов).

В градостроительном плане указывается следующая информация:

Кадастровый номер рассматриваемого земельного участка и, при наличии, - кадастровые номера зданий и сооружений на участке.

Организационно-правовая форма и наименование заявителя (для юридического лица) или фамилия, имя, отчество (для физического лица).

Границы и размеры земельного участка: устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Зоны действия расположенных на данном земельном участке публичных сервитутов.

Минимальный размер отступов за пределы границ земельного участка для обозначения возможного расположения строений, зданий, сооружений за границами земельного участка.

Информация из Правил застройки и землепользования о разрешенных видах использования данного земельного участка.

Сведения о градостроительном регламенте земельного участка, если участок попадает под действие градостроительного регламента, с информацией обо всех видах разрешенного использования данного земельного участка.

Если участок не попадает под действие градостроительного регламента или градостроительный регламент для него не установлен, то указывается разрешенное использование земельного участка и требования к параметрам, размещению и назначению объекта строительства, находящегося на участке.

Информация о культурных объектах, а также объектах капитального строительства, находящихся на данном земельном участке.

Сведения об иных ограничениях, накладываемых на данный земельный участок.

Сведения о предоставленных нагрузках или заключенных договорах на инженерное обеспечение земельного участка и технических особенностях подключения объектов капитального строительства, находящихся на данном земельном участке, к

инженерно-техническим сетям.

Границы зоны размещения планируемых объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд.

В составе градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Градостроительный регламент – это установленные в соответствии с правилами землепользования и застройки в пределах границ территориальной зоны:

а) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (например, жилые дома, объекты торговли, деловые и коммерческие объекты, промышленные предприятия, склады и др.);

б) предельные (минимальные и /или максимальные) размеры земельных участков;

в) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например, этажность и плотность застройки);

г) минимально допустимые отступы (расстояния) от стен зданий до границ земельных участков и красных линий;

д) минимальная доля озелененных территорий земельного участка;

е) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Красные линии – это схематическое обозначение линии забора вокруг участка, который отделяет земельный участок от улицы или проезда.

Дом или другое жилое строение должен находиться от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственной постройки до красной линии улиц и проездов должно быть не менее чем 5 м.

3. Для строительства индивидуального жилого дома у земельных участков должны быть следующие виды разрешенных использований:

- для индивидуального жилищного строительства (ИЖС);

- для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) с возведением индивидуального жилого дома.

II. Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) - это схема расположения объектов строительства и существующих (при наличии) с коммуникациями на земельном участке. Заменяла прежний генеральный план застройки земельного участка.

СПОЗУ представляет собой материалы топосъемки масштаба М 1:500 с подземными коммуникациями (при наличии), на которую необходимо нанести границы земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами, существующие объекты капитального строительства, надворные постройки и, естественно, объекты будущего строительства.

Схема планировочной организации земельного участка при строительстве объекта ИЖС должна соответствовать градостроительному плану земельного участка. Отражать в ней ливнеотстоки, въезды, планы (схемы) фасадов и разрезов жилого дома не

нужно (требование п. 2 ч. 11 ст.51 Градостроительного кодекса РФ).

В схему планировочной организации земельного участка входят:

Номер градостроительного плана застройки земельного участка.
Площадь земельного участка.
Процент застройки (с приложенным расчетом).
Общая площадь жилого дома.
Количество надземных этажей. Высота здания.
Тип ограждения.
Состав объекта индивидуального жилищного строительства.
Условные обозначения.
Схема планировочной организации земельного участка утверждается в администрации (орган по градостроительству и архитектуре).

Заказать схему планировочной организации земельного участка необходимо в лицензированной проектной организации, имеющей свидетельство о регистрации в саморегулируемых организациях (СРО), с предоставлением необходимых документов:

Заявление на подготовку СПОЗУ земельного участка по установленной форме.
Утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), предоставленного для размещения объекта строительства индивидуального дома.
Копии правоустанавливающих документов на земельный участок (свидетельство о праве собственности или договор аренды, договор пользования земельным участком, акт о землепользовании).
Копии кадастровых паспортов земельного участка и при наличии – зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельном участке, или копии технических паспортов зданий (строений), расположенных на земельном участке, с экспликацией и планом земельного участка.
Геоподоснова или топосъемка с границами выделенного участка (при наличии).
Эскизный проект дома (при наличии).
Копия межевого дела (при наличии).
После получения разрешения на строительство или реконструкцию жилого дома на земельном участке для индивидуального строительства или личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома можно приступать к строительству этого объекта капитального строительства.

После завершения строительства постройку необходимо зарегистрировать.

Документы для получения свидетельства о праве собственности на построенный объект ИЖС :

1. В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ документом, который удостоверяет выполнение строительства или реконструкции объекта в полном объеме и в соответствии с разрешением на строительство и градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ), а также и проектной документацией (СПОЗУ) , является разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию.

Выдача разрешения на ввод объекта ИЖС производится без взимания платы.

Для получения разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию необходимо обратиться в администрацию (орган архитектуры), который выдал разрешение на строительство, с соответствующим заявлением и приложением следующих документов:

Правоустанавливающие документы на земельный участок.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

Разрешение на строительство.

Документ, подтверждающий соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществлявшим строительство.

Документы, подтверждающие соответствие построенного объекта техническим условиям (ТУ) и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей (при их наличии).

Схема расположения построенного дома, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ) .

2. Кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства.

Заказывается в БТИ.

3. Разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию.

Межевание под ключ: 15 000 руб!
Выписка ЕГРП - в подарок!

Вынос границ участка 7 000 руб!
Выписка ЕГРП - в подарок!

В С-Петербурге и Ленинградской области тел. 684-16-43

forum.ners.ru