

После того как Вами получены правоустанавливающие документы на земельный участок (после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) и кадастровым инженером осуществлен вынос в натуре Вашего земельного участка можно непосредственно подходить к строительству на своем участке.

Первым этапом в процессе строительства индивидуального жилого дома является **получение разрешения на строительство**. Правовой базой в этом вопросе, главным образом, является статья 51 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на строительство - это документ, который удостоверяет соответствие проектной документации (в нашем случае – схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома (см. пункт 3 в списке Документов для получения разрешения на строительство) требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство.

Нужно ли разрешение на строительство индивидуального жилого дома?

Перед тем, как обращаться за получением разрешения на строительство, Вам необходимо понять требуется ли это в Вашем случае.

Во-первых, необходимо обратить внимание на **вид разрешенного использования земельного участка**, на котором планируется строительство дома. Если участок был предоставлен для **индивидуального жилищного строительства**, то по общим правилам **получение разрешения на строительство требуется**. Если земельный участок предоставлялся для ведения садоводства или дачного хозяйства, то получение разрешения на строительство дома не требуется.

Во-вторых, чтобы ответить на поставленный вопрос, нужно уяснить **о каком объекте строительства идет речь**. Если Вы планируете строить гараж, или объект, не являющийся объектом капитального строительства, а также строение или сооружение вспомогательного использования, то разрешение на строительство Вам не нужно.

В-третьих, Вы, наверное, слышали **о «дачной амнистии»**. Ее смысл, в частности, заключается в том, что для регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом либо объект, созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и **предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства** (на приусадебном земельном участке) не требуется предоставление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сразу заметим, что для того, чтобы получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию необходимо предоставить, в том числе, разрешение на строительство.

В соответствии же с «дачной амнистией», а точнее в соответствии с **Федеральным законом от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ в редакции Федерального закона от 17.07.2009 № 174-ФЗ** для государственной регистрации права собственности нужно предоставить документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание. **До 1 марта 2015 года** кадастровый паспорт индивидуального жилого дома является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта и содержащим его описание.

Таким образом, если Вы сможете завершить строительство и подать документы на государственную регистрацию права собственности до 1 марта 2015 года, то получать разрешение на строительство нет необходимости. Нужно сделать еще одну оговорку, что вышеуказанное справедливо, если Вы не планируете совершать сделки с недостроенным домом, иначе для регистрации объекта незавершенного строительства Вам необходимо будет разрешение на строительство.

Документы для разрешения на строительство индивидуального жилого дома:

Для получения разрешения на строительство загородного дома необходимо обратиться в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на строительство (**Комитет по строительству и архитектуре г.Рославль, ул. Ленина, д.2**). К указанному заявлению нужно приложить следующие документы:

- 1) **Правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство+копия)**
- 2) **Градостроительный план земельного участка**, для получения которого необходим следующий пакет документов:
 - заявление от всех правообладателей земельного участка (в Комитет по строительству и архитектуре, 1 этаж), к которому приложить **копии документов**:
 - правоустанавливающего документа на земельный участок (свидетельство)
 - кадастрового паспорта земельного участка
 - ситуационный план (местная система координат) – выкопировку из межевого досье
 - акта выноса земельного участка в натуре (у кадастрового инженера)
 - паспорта
 - постановления Главы Администрации Екимовичского сельского поселения о присвоении названия улицам + копия схемы
- 3) **Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС)**

Схему можно заказать в организации ООО «ТрейдСмолМаркет». Контактные телефоны: 8-48-149-312-66, 8-908-283-96-52.

При этом должностные лица не вправе требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением вышеперечисленных.

Комитет по строительству и архитектуре проверяет, во-первых, наличие всех необходимых документов, приложенных к заявлению; во-вторых, соответствие схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома требованиям градостроительного плана земельного участка.

Если все документы имеются, и никаких несоответствий не выявлено в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство такое разрешение должно быть выдано заявителю.

Если Вам не выдают разрешение на строительство, значит, должны выдать мотивированный отказ в выдаче такого разрешения. Причинами отказа в выдаче разрешения на строительство может быть либо представление неполного пакета документов, либо несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка.

Отказ в выдаче разрешения на строительство – это документ, который может быть обжалован в суде, поэтому если Вам не выдают разрешение, то **обязательно нужно получить документ об отказе**.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с Градостроительным кодексом **выдача разрешения на строительство осуществляется бесплатно**.

Разрешение на строительство индивидуального жилого дома выдается на **десять лет**.