

ЕДИНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ И ПРОЦЕДУРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ИЖС

Минстрой России подготовил ряд законопроектов, которые регулируют правовые вопросы, связанные с признанием частных домов, коттеджей и других строений самовольными постройками. Проекты законов внесены на рассмотрение в Госдуму. В случае их принятия изменения внесут в Градостроительный и Гражданский кодексы и Кодекс об административных правонарушениях. Законопроект направлен на исключение попыток замены объектов ИЖС многоквартирными домами – нередки случаи, когда граждане приобретают участки под индивидуальное жилищное строительство, а на них возводят многоквартирные дома, которые продают дольщикам.

В проекте закона, подготовленном Минстроем, устанавливаются единые требования к параметрам и процедуре строительства индивидуальных жилых строений (ИЖС) в населенных пунктах и на дачных участках. Согласно документу, **дом должен быть отдельностоящим и не состоять из отдельных квартир или блок-секций (подъездов). Его высота не должна превышать 20 м** с количеством надземных этажей не более трех.

Есть условия и по общей площади здания: если жилой или садовый дом общей площадью до

500 кв. м, то собственнику достаточно отправить уведомление в органы местного самоуправления о планируемом строительстве и потом о его завершении



Если здание более 500 кв. м, то уже потребуются разработать проектную документацию и провести экспертизу перед его строительством

Предлагается также расширить функции строительного надзора: **контролирующий орган сможет проводить проверку домов площадью до 500 кв. м.** Ранее дома на землях для индивидуального жилищного строительства не попадали под контроль стройнадзора, что привело к появлению многоквартирных домов на дачных участках. Законопроекты такие махинации исключают, поясняет Минстрой.

Какие самовольные постройки не снесут

Самостроем не будут признавать объекты, возведенные с нарушениями установленных

ограничений, но при этом «построенные на основании необходимых согласований и разрешений, а собственник объекта не знал об ограничениях, действующих в отношении его земельного участка», пояснили в Минстрое. Также законопроектом предусматривается запрет принятия решения о сносе зданий, право собственности на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. При этом **можно избежать сноса, если привести объект в соответствие с градостроительными требованиями**, заверили в Министерстве строительства.

Кроме того, законопроектом закрепляется порядок возмещения убытков правообладателям земельных участков и недвижимости, которые расположены в зонах с особыми условиями использования до вступления в силу этого закона. В России 23 такие зоны: зоны охраны объектов культурного наследия, охранные зоны объектов электроэнергетики, железных дорог, объектов трубопровода, линий сооружения связи, приаэродромные территории, придорожные полосы и т. д.

Если несоблюдение норм носит критический характер (на жилом доме образовалась плесень в результате недостаточной инсоляции, риск одновременного возгорания соседних построек и тому подобное), суд примет решение о сносе «проблемного» здания.

Также по суду можно компенсировать и все издержки, связанные с доказыванием своей правоты

Практика судебных споров

Решение о сносе «проблемного» строения принимается, если есть грубые нарушения норм противопожарной безопасности или какая-либо ещё угроза жизни и здоровью

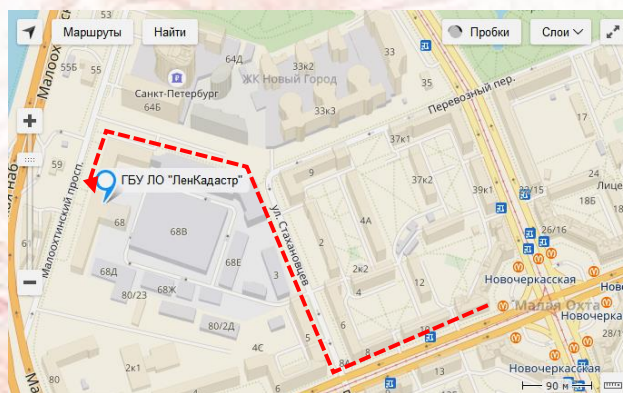
В большинстве случаев суд выносит решения, позволяющие устранить выявленные нарушения нормативов отступа без сноса здания. Например, при затоплении участка дождевой водой с крыши соседского дома суд выносит решение об установке дополнительных ливневых стоков

Строительство гаража с нарушением метровой зоны от чужого дома также не послужит причиной для сноса. Суд отказывает в иске по причине малозначительности. Так что добиться сноса соседского строения непросто, и споры лучше решать мирным путем

Государственное областное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки»



195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр. д. 68, лит. А, БЦ «Гипроприбор», оф. 515



тел/факс **+7 (812) 456-36-54**

E-mail для обращений:

info@lenkadastr.ru

E-mail для подачи деклараций:

decl@lenkadastr.ru

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ИЖС

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА

Самовольной постройкой является любое строение, возведенное, созданные на участке, не предоставленном в установленном порядке, или разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых "разрешений" или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду и т.д.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом при одновременном соблюдении трёх условий:

если в отношении участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан

