

Кадастровая палата по Ростовской области рассказывает о том, как уберечь свой дом от сноса

Гражданский кодекс Российской Федерации называет самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, 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. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Чтобы построенный дом не попал в такую категорию, Кадастровая палата по Ростовской области напоминает гражданам о важности соблюдения нескольких условий.

При начале строительства дома необходимо удостовериться в том, что его можно возводить на данном участке. Если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся сведения о категории земель «земли населенных пунктов» и виде разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», «для ведения личного подсобного хозяйства» или «блокированная жилая застройка», то возведение индивидуального жилого дома или блока блокированного жилого дома на таком участке возможно. Данные сведения доступны на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/> в разделе «Государственные услуги»→«Получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости».

Другим немаловажным условием является получение разрешения на строительство в органе местного самоуправления по месту нахождения земельного участка до начала строительства. Для постановки на государственный кадастровый учет объекта индивидуального жилищного строительства, расположенного на предназначенном для такого строительства земельном участке, в орган регистрации прав представляется технический план, подготовленный на основании разрешения на строительство и проектной документации, либо декларации, составленной правообладателем земельного участка, если проектная документация не изготавливалась.

В-третьих, построенный жилой дом должен располагаться только в границах отведенного для строительства земельного участка, который указывается в разрешении на строительство. В противном случае, построенное за границами отведенного земельного участка здание будет являться самовольной постройкой.

В Госдуме рассматривается законопроект «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (в части уточнения положений о самовольных постройках)». Предусмотренные законопроектом меры позволят защитить права граждан на недвижимое имущество и сделать механизм признания построек самовольными более объективным, что особенно важно для собственников жилых домов и квартир.