

Разрешение на строительство, реконструкцию индивидуального жилого дома выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). (п.13 ст.1 ГК РФ)

Реконструкция индивидуального жилого дома - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. (п.14 ст.1 ГК РФ)

Строительство, реконструкция индивидуального жилого дома осуществляются на основании разрешения на строительство или реконструкцию.

Разрешение на строительство (реконструкцию) представляет собой документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства (п.1 ст.51 ГК РФ)

Разрешение на строительство (реконструкцию) выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (п.2 ст.51 ГК РФ).

Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы: (п.9 ст.51 ГК РФ).

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) не требуется в случае: (п.17 ст.51 ГК РФ).

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Что такое градостроительный план земельного участка и для чего он нужен?
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (№ 190-ФЗ от 29

декабря 2004 года)

Градостроительный план земельного участка (далее по тексту также ГПЗУ) представляет собой документ, подготовка которого осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам. (п.1 ст.44 ГК РФ).

Как уже было отмечено, ГПЗУ является основополагающим документом для последующих этапов получения разрешения на строительство, реконструкцию.

Важность этого документа обусловлена содержащейся в нем информацией. В частности, в состав ГПЗУ включаются следующие сведения: (п.3 ст.44 ГК РФ).

1. границы земельного участка;
2. границы зон действия публичных сервитутов;
3. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
4. информация о градостроительном регламенте. При этом в градостроительном плане земельного участка должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
5. информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке;
6. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
7. информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
8. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Таким образом, градостроительный план земельного участка содержит достаточно весомый объем информации о допустимых границах строительства на конкретном земельном участке.

Ответственность за нарушение установленного порядка строительства предусмотрена Кодексом Волгоградской области об административной ответственности. (Закон Волгоградской области, принят Волгоградской областной Думой 29 мая 2008 года)

Глава 7. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 7.1. Нарушение правил землепользования и застройки городских округов, городских и сельских поселений

Нарушение правил землепользования и застройки городских округов, городских и сельских поселений, установленных органами местного самоуправления, - влечет на граждан предупреждение или наложение административного штрафа в размере от пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - наложение административного штрафа от двух тысяч пятисот до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - наложение административного штрафа от пяти тысяч до двадцати

тысяч рублей.

Статья 7.4. Нарушение требований нормативных документов в сфере градостроительства

Нарушение обязательных требований нормативов градостроительного проектирования, других нормативных правовых актов Волгоградской области и муниципальных нормативных правовых актов в сфере градостроительства - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.