

# Чтобы построить дом в Иркутске, нужно пройти 30 инстанций

Оформление всех документов на строительство может длиться до четырех лет.

## Выгоднее всего землю купить с торгов

— Чтобы действовать в рамках правового пространства, необходимо в первую очередь стать собственником либо арендатором земли, — рассказывает исполнительный директор центра юридического обеспечения и правовой экспертизы "Новация" Марина Львовна Безъязыкова. — Земельный участок можно купить у того, кто уже имеет оформленный надлежащим образом в собственность земельный участок. Однако при этом следует обратить внимание на разрешенное использование земли и ее целевое назначение. Если вы купили участок из категории земель сельскохозяйственного назначения для ведения подсобного хозяйства, находящийся за чертой поселения и построили на нем жилой дом, результатом ваших усилий будет самовольное строение.

Иное дело земля, предназначенная для индивидуального жилищного строительства. Хоть гражданин и понесет значительные затраты, заплатив рыночную стоимость участка, зато он будет избавлен от сложной, многоступенчатой процедуры приобретения участка из муниципальной собственности.

— Механизм и порядок предоставления земельных участков для строительства в настоящее время регулируется нормами Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, другими подзаконными актами. В нашем городе действует также решение городской думы г. Иркутска от 14.06.2004 г. "Об утверждении порядка прохождения документов при предоставлении земельных участков на территории г. Иркутска", — говорит Марина Львовна. — В соответствии с данным порядком, предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется посредством продажи земельного участка (или права на заключения аренды) на торгах либо без проведения торгов. И в том, и другом случае в СМИ должно появиться сообщение о проведении торгов или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов. В сообщении указывается местонахождение земельного участка, его площадь, цели предоставления, на каком праве предоставляется участок.

В случае если земельный участок продается с торгов, необходимо подать заявку на участие в торгах в сроки, указанные в сообщении. Если будет подана лишь одна заявка, то торги признаются несостоявшимися и в срок не позднее 10 дней после дня их проведения единственный участник вправе заключить договор купли-продажи или аренды земельного участка по начальной цене торгов. В случае если торги состоялись, по результатам их проведения подписывается протокол, на основании которого с победителем торгов также заключается договор купли-продажи либо аренды земли.

Права по данным договорам возникают с момента государственной регистрации, и поэтому следующим этапом будет обращение с соответствующим заявлением в уполномоченный государством орган (Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу).

## Подготовка проектной документации при индивидуальном жилищном строительстве не обязательна

Кроме получения прав на землю для начала строительных работ следует получить разрешение на строительство дома.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство. Однако в соответствии с п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации при индивидуальном жилищном строительстве не обязательна, застройщик вправе по своей инициативе обеспечить подготовку проектной документации применительно к такому объекту. С заявлением о получении разрешения на строительство необходимо обратиться в орган местного

самоуправления по месту нахождения земельного участка — в инспекцию Госархстройнадзора комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска).

К заявлению прилагаются следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта строительства — жилого дома. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

После получения такого разрешения можно приступить непосредственно к строительству. В настоящее время срок действия разрешения при индивидуальном жилищном строительстве 10 лет, тогда как по ранее действующим нормам этот срок составлял 3 года. При переходе права на земельный участок срок действия разрешения на строительство сохраняется.

### **Заявления о регистрации права собственности на недвижимость рассматриваются в течение 30 дней**

По окончании строительства дома в обязательном порядке необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления представленных документов, осмотр объекта строительства и принять соответствующее решение.

Оформление права собственности на законченный строительством жилой дом осуществляется в соответствии со ст. 25 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании документов, подтверждающих факт его создания. В качестве таковых рассматриваются документы, подтверждающие возникновение прав на земельный участок; разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, техническое описание жилого дома (технический паспорт). Заявления о регистрации права собственности на недвижимость рассматриваются в течение 30 дней. После получения свидетельства о регистрации права собственности на жилой дом вы становитесь полноправным собственником.

Таким образом, следует отметить, что строительство в соответствии с законом — сложный, многоступенчатый процесс, требующий немалых затрат времени и сил, а также специальных знаний и навыков. От подачи заявки на предоставление земельного участка для строительства до ввода объекта строительства в эксплуатацию проходит в лучшем случае 2—3,5 года. В этом процессе может быть задействовано от 20 до 30 различных инстанций, при этом возникает необходимость получения огромного количества подписей.

### **Самовольно возведенные объекты подлежат сносу осуществившим их лицом либо за его счет**

— Новая редакции Градостроительного кодекса РФ наряду с Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами должна была обеспечить комплексность и взаимосогласованность норм, регулирующих деятельность в сфере строительства, а также снять препятствия по инвестированию жилищного строительства, урегулировать деятельность государственных органов в этой сфере, — утверждает Марина Львовна. — Однако на практике ситуация несколько иная. Отсутствие доступной информации о возможности предоставления земельных участков, длительные сроки рассмотрения документов, истребование дополнительных документов, а также иные административные и бюрократические барьеры в настоящее время могут явиться причиной роста самовольного строительства. В то же время не всегда возможно узаконить самовольное строение даже в судебном порядке.

Прежде чем начинать самовольное строительство на не предоставленном для этих целей земельном участке, без получения разрешения на это, любому гражданину, вкладывающему свои средства, следует знать об ответственности, предусмотренной действующим законодательством. Статья 222 Гражданского кодекса устанавливает правовые последствия для лиц, осуществивших самовольное строительство, и дает понятие самовольной постройки. Лицо, осуществившее такую постройку, не приобретает на нее права собственности, не вправе распоряжаться им — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Суд может признать право собственности на такое строение при наличии ряда условий: когда не нарушаются законные интересы и права других лиц, не создается угроза жизни и здоровью граждан, а также когда лицо, осуществившее должным образом постройку, получило права на соответствующий земельный участок. Может сложиться ситуация, когда, к примеру, закончив строительство на земельном участке, по вашему мнению пустующем, и обратившись с суд для признания права собственности на построенный дом, вы вдруг узнаете, что данный земельный участок по плану застройки города предназначен для строительства дороги и не может

быть предоставлен для целей строительства либо вообще изъят из оборота или зарезервирован для муниципальных нужд.

Самые негативные последствия самовольного строительства заключаются в том, что возведенные таким образом объекты подлежат сносу осуществившим их лицом либо за его счет. Санкции за возведение самовольной постройки имеются и в отраслевом законодательстве РФ — земельном и административном.

Автор: Алексей Шандренко    © Номер один    ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК    👁 2717    15.06.2006, 17:20    📌 169

URL: <https://babr24.com/?ADE=30666>    Bytes: 8874 / 8846    [Версия для печати](#)

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

*Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:*

[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)