

Источники:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 29.12.2004 N 190-Ф (ред. от 25.12.2018). — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019). — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 03.08.2018 N 340-ФЗ. — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018). — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

5. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства [Электронный ресурс] (принят Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 N 94). — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 09.08.2018). — Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Что понимается под индивидуальным жилищным строительством? [Электронный ресурс] // Азбука права: электрон. журн. - М., 2019.—Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».



МБУК "Богородская РЦБС Нижегородской области"
Центральная библиотека
ПЦПИ

Наши координаты:
607600 Нижегородская область,
г. Богородск, ул. Ленина, д.202

Составитель:
Чижова М.Б.

Телефон: 8(831)70 2-10-18
8(831)70 2-15-02
Эл. почта: bibliotekabogor@mail.ru
Сайт: www.cbsbg.ru

16+

МБУК «Богородская РЦБС Нижегородской области»
Центральная библиотека
Публичный центр правовой информации

Индивидуальное жилищное строительство



Информационный буклет

Богородск, 2019

Под индивидуальным жилищным строительством понимается возведение на земельном участке с соответствующим видом использования жилого дома не выше трех этажей для проживания граждан.

При этом жилой дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Объекты недвижимости

Действующее законодательство относит к объектам индивидуального жилищного строительства (ИЖС) отдельно стоящие здания (жилые дома, индивидуальные жилые дома) с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таких зданиях, и не предназначены

для раздела на самостоятельные объекты недвижимости (п. 39 ст. 1 ГрК РФ).

Отличительной особенностью объектов ИЖС является то, что при их строительстве, реконструкции не требуется подготовка проектной документации (такая документация может быть подготовлена по инициативе застройщика). Исключение составляют объекты ИЖС, сметная стоимость строительства которых в соответствии с действующим законодательством подлежит проверке на предмет достоверности ее определения (ч. 2 ст. 8.3, ч. 1, 3, 3.1 ст. 48 ГрК РФ).

С 04.08.2018 строительство или реконструкция объектов ИЖС не требует получения разрешения на строительство. Для осуществления строительства (реконструкции) объекта ИЖС необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (п. 1.1 ч. 17 ст. 51, ст. 51.1 ГрК РФ; ст. 17 Закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

Постановка построенного объекта ИЖС на кадастровый учет и регистрация права собственности на него осуществляются по заявлению органа государственной власти или местного самоуправления, к которому прикладываются необходимые документы, в том числе представленные в уполномоченный орган застройщиком уведомление об окончании строительства и технический план объекта ИЖС.

При этом сведения об объекте ИЖС могут быть указаны в техническом плане на основании составленной и заверенной правообладателем декларации об объекте недвижимости (ч. 16 ст. 55 ГрК РФ; ч. 1.2 ст. 19, ст. 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).



Противопожарная безопасность

Требования пожарной безопасности предусматривают повышенное внимание к постройкам из дерева, как изготовленным из горючего материала. В первую очередь, это касается бани, так как в большинстве случаев они деревянные.

А печи внутри бани представляют дополнительный риск.

Расстояние между соседским домом и баней не должно быть меньше 3 метров. От жилой постройки расстояние не может быть меньше 5 метров.

При этом баня должна быть хорошо видна из окон того дома, вместе с которым она находится на участке. Также по причине безопасности дом нужно строить на расстоянии не меньше 15 метров от леса.

Еще требования:

- от туалета до жилого помещения — 12 метров;
- от дома до помещения со скотиной — 12 метров;
- от гаража до забора — 1 метр;
- от соседского дома до вашего туалета — 12 метров.

Границы других построек

Если площадь постройки хозяйственного назначения превышает 50 кв. м, то она должна отстоять от других строений на 15 м. Соблюдая все нормативы, указанные в Градостроительном Кодексе РФ и Земельном Кодексе РФ, а также в СНиПе, можно избежать проблем не только с узакониванием построек и их оформлением, но и в целом обеспечить безопасную жизнь на земельном участке.



Источник:

<https://georeestr.com/zemelnyj-uchastok/vidy-naznacheniya-normy-razmeshheniya-stroenij-na-izhs.html> © Georeestr.com
Ваш консультант в мире недвижимости

Опытные владельцы первым делом стремятся установить границы между собственным участком и соседским. Глухой забор можно устанавливать только со стороны улицы. Его высота не может превышать 2,2 метра. Между соседями забор нужно ставить такой, чтобы его высота была не больше 1,5 метров. Изготавливается он из сетки, решетки или прозрачного материала.

Каждый регион принимает свои нормы и правила, в зависимости от местных условий. Любая постройка, расположенная на участке ИЖС должна отстоять от красной линии не меньше, чем на 2 метра. В некоторых областях этот показатель увеличивается до шести метров.

Расстояние между объектами

На каждом участке может быть только один жилой дом, его площадь не должна превышать 1200 квадратных метров.



Между жилыми домами, расположенными на соседних участках, расстояние должно соблюдаться согласно СНиПу:

- если два соседних дома кирпичные, то расстояние между ними должно быть не меньше 6-ти метров;
- когда один дом кирпичный, а другой деревянный, то расстояние — не меньше 10 метров;
- если соседи имеют деревянные дома, то расстояние между стенами домов двух соседей

должно соблюдаться в 15 метров, не меньше.

Кроме жилых построек, на землях ИЖС могут быть построены подсобные и хозяйственные помещения для различных нужд. Чтобы их построить, не нужно собирать документы и получать специальное разрешение на строительство, как для жилого дома.

Расстояние между границей с соседями и объектами должно быть следующим:

- до жилого дома — 3 метра;
- до высокорослых деревьев — 4 метра;
- кусты — один метр;
- среднерослые деревья — 2 м;
- до хозпостроек (если их площадь не превышает 50 м²) — 15 и более метров;
- баня, сарай — 1 метр;
- до фильтрующих колодцев — 8-10 м;
- до септиков — 5-8 метров.

Вид разрешенного использования земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка определяет допустимые возможности такого использования и осуществления каких-либо видов деятельности на земельном участке его правообладателем (ст. 37 ГК РФ; пп. 8 п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 5, п. 2 ст. 7, п. 3 ст. 85 ЗК РФ).

Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, может быть использован для размещения индивидуального жилого дома (дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений (Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540).

Что понимается под индивидуальным жилищным строительством?
// Азбука права: электрон. журн. - М., 2019.

Правила застройки земельного участка под ИЖС

Застройка ведется согласно СНиП. Согласно правилам застройки земельного участка под ИЖС располагать объекты произвольно можно, если это не противоречит строительным нормам и правилам.

Размер участка

Каждый регион, в зависимости от природных и других факторов, определяет минимальные и максимальные размеры участков под ИЖС. Решаются такие вопросы на уровне региональной законодательной власти. Но в то же время местные законы не могут противоречить федеральным.

Предельные нормы выделяемых под ИЖС участков в Российской Федерации составляют:

- в городах — 10 соток;
- в сельской местности — 25 соток;
- в поселке городского типа — 15 соток.

