

## Строительство на землях ИЖС – как правильно выбрать участок под индивидуальное жилищное строительство?

Перед человеком, собирающимся приобрести участок ИЖС, сразу же встает очень серьезный и ответственный вопрос – как правильно сделать выбор участка для индивидуального жилищного строительства. **Определим некоторые этапы выбора участка ИЖС, которые могут Вам помочь в данном вопросе:**

1. Если участок ИЖС куплен для строительства загородного дома, который будет использоваться только для отдыха, то есть смысл поискать участок земли рядом с водоемом, недалеко от леса, подальше от дорог.
2. Если участок ИЖС приобретается с целью возведения капитального дома для постоянного проживания, то лучшим вариантом будет территория, расположенная недалеко от поселковой инфраструктуры – магазинов, больницы, детских образовательных учреждений.
3. Человека мобильного, вынужденного ежедневно уезжать в город на работу на собственном автомобиле, заинтересует участок земли ИЖС недалеко от трассы, с удобным подъездом к дому, хорошими дорогами.
4. Если в доме, который будет построен на земельном участке ИЖС, планируется проживать постоянно или большую часть года, необходимо выбирать земли, на которой не станет проблемой подведение всех нужных коммуникаций – водопровода и канализации, газа, электричества. При этом следует иметь в виду, что, например, близкое расположение газовой трубы ещё не является гарантией точного подведения газа к Вашему дому.
5. Как правило, в стоимость участка ИЖС редко включена стоимость подведения коммуникаций. Перед приобретением данного надела земли неплохо бы выяснить – сколько примерно будет стоить подведение к дому водопровода, электричества, газа, канализации, чтобы рассчитать объем предстоящих денежных вложений в обустройство дома.

## Нормы строительства дома на участке ИЖС – строим по закону

На участке ИЖС разрешается возводить жилой дом капитальной постройки, при этом дом должен быть не выше трех этажей. На данном участке можно строить только один жилой дом – об этом говорит формулировка закона о возведении «отдельно стоящего» строения. У владельца участка ИЖС появляются новые обязанности – например, обязанность в течение трёх лет на данном участке построить жилой дом. Возводимое здание должно соответствовать всем нормам и требованиям к жилому строению, проектная документация для которого выполняется проектной организацией с государственной лицензией. Этот проект затем владелец участка ИЖС должен согласовать в различных контролирурующих инстанциях.

### **Начало строительства на участке ИЖС:**

1. При покупке участка ИЖС необходимо убедиться в правильном оформлении всей документации – их грамотное составление гарантирует Вам отсутствие проблем в дальнейшем. На руках у владельца участка должно быть Свидетельство о праве собственности на землю.
2. После проверки правильности оформления документов и их наличия, владелец участка ИЖС начинает планировку. Для того, чтобы не отступать от принятых норм и требований к участку и дому, при планировании участка и построек необходимо

руководствоваться документами «Строительные нормы и правила» - они широко известны под сокращенным названием СНиП.

3. Перед строительством на участке необходимо выполнить видимое обозначение его границ – то есть, установить забор. Имейте в виду, что для возведения заборов также существуют определенные правила – необходимо их выполнять, чтобы не нарушить права близлежащих соседей или технические нормы для ограждений.

4. На своем участке ИЖС можно строить жилой дом, баню, гараж, летнюю кухню, теплицы и другие хозяйственные постройки. Чтобы не сделать ошибок при планировании построек, в органах местного самоуправления необходимо поинтересоваться относительно порядка возведения построек, размера.

### **Нормы строительства дома на участке ИЖС:**

1. Определяем положение дома на участке: от границы земли с уличной стороны до дома должно быть расстояние 5 метров или больше. От участков соседей или границ проезда до дома должно быть 3 метра или больше. От хозяйственных построек до границ участка должно быть 5 метров или больше.

2. Жилой дом на земле ИЖС, как мы уже заметили, должен быть один. Это предполагает, что и квартир в данном доме не должно быть по определению.

3. Нормы строительства дома на земле ИЖС ограничивают высотность постройки тремя этажами. Но может быть и четвертый этаж – мансардный.

4. Общая площадь дома при строительстве ИЖС должна быть не больше 1,5 тысяч метров кв.

5. Если какие-то хозяйственные постройки будут примыкать к дому, то расстояние до участка соседа необходимо измерять от каждого объекта. Например, если к дому примыкает гараж, то от дома до границы участка со стороны соседа должно быть не менее трёх метров, от гаража до границы – не менее одного метра. Если к дому примыкает постройка для птицы и скота, то расчет ведется такой: от дома до границ участка с соседом – 3 и больше метра, от хозяйственной постройки для птицы и скота – 4 и больше метра.

6. При планировании и строительстве дома и хозяйственных построек на участке ИЖС необходимо выполнять ряд очень важных противопожарных правил. Например, если возводится деревянный дом, и на соседнем участке – дом из дерева, то расстояние между домами должно быть 15 и более метров. Если же один из домов возведен из камня, то расстояние между ними может быть 10 и более метров.

7. По нормам строительства на участке ИЖС удаленность возводимого дома от лесного массива должна быть от 15 метров и больше.

8. Сток для дождевой воды с дома и построек не должен быть направлен на соседний участок.

9. Если в строящемся доме на участке ИЖС будет стоять печь или автономный котел для отопления в специально оборудованной котельной, то необходимо выполнить необходимые правила размещения этих агрегатов и устройства помещения. К примеру, минимальная высота котельной – 2,5 м, а объём этого помещения должен быть не менее 15 куб.м. Для вентиляции в котельной необходимо предусмотреть окна или вытяжки.

10. При строительстве дома на земле ИЖС необходимо предусмотреть систему водоснабжения. Это может быть автономное водоснабжение – скважина, колодец, или централизованное водоснабжение. При организации автономного водоснабжения необходимо учитывать, что напор воды должен быть не меньше 0,1 МПа.

11. Если при строительстве дома ИЖС не предусмотрена централизованная канализация, то необходимо помнить: туалеты с выгребными ямами и надворные уборные необходимо размещать не ближе, чем на 1 метр от границ участка. Локальные очистные траншеи должны пролегать не ближе, чем в 1 метре от границ участка.

После завершения строительства дома на земле ИЖС хозяину необходимо зарегистрировать своё жилое сооружение, как объект недвижимости, оформляя все необходимые документы.

## Сбор документов и получение разрешения на строительство дома ИЖС

Разрешение на строительство дома ИЖС необходимо, чтобы при строительстве выполнялись все требования к безопасности возводимого жилого сооружения, а также к безопасности окружающей среды, к соответствию дома общему архитектурному плану поселка. Разрешение на строительство дома ИЖС можно получить после согласования и утверждения проекта дома и сбора всех необходимых документов, разрешающих строительство на земле ИЖС. Если хозяином получено разрешение на строительство дома ИЖС, это означает полное соответствие спроектированного дома требованиям, предусмотренным Земельным Кодексом РФ, Строительными Нормами и Правилами (СНиП), Градостроительным Кодексом РФ, государственными законодательными актами.

До получения разрешения на строительство ИЖС необходим длительный и порой – довольно сложный процесс, в течение которого необходимо обойти множество инстанций и согласовать множество документов. Некомпетентному человеку порой очень сложно самому разобраться с вопросами строительства дома ИЖС, и поэтому часто такие процессы – это повседневная работа специалистов по работе с недвижимостью. При выборе таких специалистов хозяин должен отдавать предпочтение тем людям, которые живут и работают в том же регионе.

### **Очередность получения документов для строительства и ввода в эксплуатацию дома ИЖС:**

1. Разрешение на строительство дома.
2. Паспорт БТИ о технических параметрах дома.
3. Получение почтового адреса.
4. [Кадастровый паспорт](#).
5. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.
6. Получение свидетельства о праве собственности на дом.

Для получения разрешения на строительство дома ИЖС застройщику необходимо написать заявление в уполномоченный орган данного поселения (например, департамент архитектуры). К данному заявлению необходимо приложить документы:

1. Градостроительный план участка ИЖС.

2. Документы на участок ИЖС, которые устанавливают право владения им.

3. Схематичный план земельного участка, с обозначением на нем места под строительство дома ИЖС.

Разрешение, которое получает застройщик на строительство жилого дома, выдается сроком на десять лет.

## Незаконное строительство на землях ИЖС – чего ждать?

Если застройщик возвел жилое строение и хозяйственные постройки, не получив заранее разрешение на строительство дома ИЖС по незнанию законов, по ошибке или преднамеренно, то в дальнейшем его могут ожидать большие проблемы и даже материальные потери. Ещё хуже, когда возведенное жилое строение очень сильно отличается от спроектированного вначале или возведено с грубыми ошибками и нарушениями СНиП.

1. К такому дому не подведут коммуникации, постройка не будет зарегистрирована в БТИ, дом не получит разрешения на ввод в эксплуатацию.

2. Без регистрации данного дома на земле ИЖС хозяин не имеет права использовать его для проживания, продавать, менять, закладывать в банке, дарить и т.д. То есть, этот дом, по сути, является «мёртвым» имуществом, с которым нельзя произвести никаких коммерческих операций – дом находится вне закона до получения соответствующего разрешения.

3. Судьба незаконно построенного дома на земле ИЖС будет решаться в суде. Суд может признать или не признать права собственности застройщика на то строение, которое он возвел незаконно, в обход существующих норм и правил строительства жилых домов.

4. Если дом будет вне закона, и его признают возведенным с явными нарушениями по СНиП, то такое строение может быть даже снесено, так как, возможно, оно в дальнейшем будет угрожать безопасности окружающей среды или близлежащим участкам соседей. В случае незаконного строительства на землях ИЖС хозяин участка не имеет права препятствовать сносу своей постройки. Более того – он может быть привлечен к ответственности.

Как видно, незаконное строительство на землях ИЖС жилого дома влечет за собой очень серьезные последствия, разрешить которые будет очень и очень непросто. Процесс преодоления данных последствий, дальнейшей легализации постройки жилого дома на земле ИЖС и соответствующие регистрации этой постройки во всех инстанциях будет очень длительным и дорогим.