Что стоит знать перед началом строительства дома.

Каждый гражданин, проживающий на территории нашего района, должен знать, что строительство объектов капитального строительства должно начинаться с получения разрешения на строительство.

При этом, согласно ч.1 ст.51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Градостроительный кодекс дает разъяснения, что к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Жителям Касторенского района такие разрешения выдаются районной администрацией.

В целях строительства, реконструкции ***объекта индивидуального жилищного строительства*** застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно, прикладывая следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

При этом, если застройщик не представил указанные пунктами 1 и 2 документы, орган местного самоуправления запрашивает их в уполномоченных органах самостоятельно.

В целях строительства, реконструкции ***объекта капитального строительства*** застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в орган местного самоуправления, прикладывая:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной, в том числе и экологической, экспертизы проектной документации объекта капитального строительства;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Осуществляя строительство или подготовку к нему, следует помнить, что согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. За ведение строительства на земельном участке, не предназначенном для этих целей, виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности (статья 17 Закона Курской области от 04.01.2003 N 1-ЗКО "Об административных правонарушениях в Курской области").

Помощник прокурора

Касторенского района Е.А. Морева